豊洲新市場整備等事業

業務要求水準書（案）
本編

平成 18 年 12 月

東京都中央卸売市場

目　　次

第１　総則

１　位置づけ及び構成等

(1)　位置づけ

ア　業務要求水準書（案）の位置づけ

本業務要求水準書（案）（以下「本書」という。）は、東京都（以下「都」という。）が、「豊洲新市場整備等事業」（以下「本事業」といい、本事業により整備される中央卸売市場を「本市場」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を募集選定するに当たり、入札に参加しようとするものを対象に交付する「入札説明書」と一体のものとして位置づける「業務要求水準書」の素案である。

なお、都は、本書に対する質問・意見を受け付け、これを必要に応じて反映させるとともに、業務の要求水準をより詳細に規定したものを「業務要求水準書」として、入札説明書とともに公表する予定である。

イ　業務要求水準書の位置づけ

業務要求水準書において規定する各業務の要求水準は、事業者が、事業期間中における業務の実施にあたって遵守すべき事項であるとともに、本事業の入札に参加する応募者の提案に対して具体的な指針を与えるものである。

(2)　本書の構成

本書の構成は、以下のとおりである。

Ⅰ　本編（本冊子）

Ⅱ　別紙

本編は、本業務全般に共通する基本的な事項をまとめた総則と、個別業務に関する細則として、設計・建設、維持管理及び運営に係る要求水準から構成されている。

また、別紙（巻末の別紙リストを参照。）には、本業務に必要な参考資料や要求水準で規定する内容をより詳細に記した図表等をまとめている。

(3)　業務要求水準書の取り扱い

本書で規定する設計・建設、維持管理及び運営業務に関する要求水準は、原則として目的物である施設（以下「本施設」という。）又は業務を遂行した結果のアウトプット仕様を規定するものであり、本施設の設計・建設、維持管理及び運営業務を達成するための手段・方法については、特記がないかぎり事業者のノウハウや創意工夫に委ねる。

なお、本施設の設計・建設業務に関する要求水準は、原則として本施設全体や棟別又は諸室単位の要求機能・性能を規定するものであり、それらの具体的な仕様並びに明記されていない部位・機器・製品等の性能及び仕様については、事業者が提案を行うものとする。

また、維持管理業務及び運営業務に関する要求水準は、原則として個々の業務サービスの達成すべき水準を規定するものであり、個々の業務の実施体制、業務方法の具体的な仕様については、特記がないかぎり事業者が提案を行うものとする。

2　本事業の目的

本事業は、「東京都卸売市場整備計画（第八次）」に基づき、築地市場を豊洲地区に移転し整備するものである。

築地市場は、昭和 10 年 2 月 11 日の開場以来、戦前戦後を通じ約 70 年の長期にわたり、都民への安定した生鮮食料品の供給という役割を果たしてきた。特に、水産物については、世界屈指の取扱規模を誇るとともに、我が国のリーディング・マーケットとしての地位を築き上げ、現在に至っている。

しかし、モータリゼーションや情報技術の進展に伴う物流形態の変化など、市場を取り巻く環境が大きく変化する中で、同市場は施設の老朽化、場内の狭あい化が進み、都民の期待や時代の要請に十分応えられない状況になっている。

このため、21 世紀の生鮮食料品流通の中核を担う拠点として、流通環境の変化に対応できるよう、高度な品質管理や効率的な物流システムを取り入れた新たな市場を豊洲市場に移転し整備する。

本事業の実施に当たっては、以下の点に配慮するものとする。

(1)　食の安全・安心の確保

本市場では、法令上の衛生・品質管理はもとより、高度な衛生管理、よりよい品質管理が可能となる施設整備や体制づくりを行うなど、食の安全・安心を確保する市場づくりを行う。

(2)　効率的な物流機能の構築

本市場においては、市場流通コストの削減を図るため、搬入から搬出までの一貫した物流機能を確立するなど、取引・物流両面の効率化を図る。

(3)　環境への配慮

環境負荷が大きい大規模施設としての社会的責務を果たすため、本市場においては排ガス・騒音の抑制、リサイクルによるごみの発生量の抑制などの対策を講じ、環境負荷の低減、省エネルギー・省資源を実現する。

(4)　景観への配慮

新しいまちづくりが行われる豊洲地区に建設する本市場においては、景観ゾーン、賑わいゾーンの配置や魅力ある都市景観に配慮するなど、まちづくりに貢献する市場とする。

3　本市場の概要

(1)　中央卸売市場の役割

本市場は、卸売市場法（昭和 46 年法律第 35 条）第８条に基づき、農林水産大臣の認可を受けて開設される中央卸売市場である。

中央卸売市場は、生鮮食料品等の流通及び消費上特に重要な都市及びその周辺の地域における生鮮食料品等の円滑な流通を確保するとともに、当該地域外の広域にわたる生鮮食料品等の流通を改善するという役割を担っている。

(2)　中央卸売市場の機能

中央卸売市場は以下の機能を有している。

集荷機能	国内外から大量かつ多様な生鮮食料品等を集める機能
価格形成機能	せり売り及び相対取引により需要動向に応じた公正な価格形成を行う機能
分荷機能	大量の生鮮食料品等を需要に合わせて仕分けし、多数の小売業者等へ迅速に販売する機能
決済機能	即日払いの原則及び代払制度により、販売代金を確実かつ迅速に決済する機能
経費削減機能	大量流通により経費が削減される機能
情報提供機能	販売予定数量・販売結果等、生産、流通及び消費に関する情報の提供を行う機能
衛生保持機能	衛生的な施設の確保と食品衛生法に基づく検査を行う機能

(3) 本市場の主な利用者等

本事業の対象となっている中央卸売市場では、開設者、市場業者及びその他の利用者が存在する。このうち、市場業者及びその他の施設利用者は、東京都中央卸売市場条例の規定に基づき、本市場において知事から使用指定又は使用許可を受けて、卸売業、仲卸業、関連事業等の業務を実施する。

利用者等		概　　要
開設者		卸売市場法（昭和 46 年法律第 35 号）第８条の規定に基づき、農林水産大臣の認可を受けた地方公共団体であり、本市場においては、東京都が開設者となる。
市場業者	卸売業者	卸売市場法第 15 条第１項の規定により農林水産大臣の許可を受け、その許可に係る市場において、市場に出荷される生鮮食料品等について、その出荷者から卸売のための販売の委託を受け、又は買い受けて、卸売をする者。
市場業者	仲卸業者	東京都中央卸売市場条例第 24 条第１項の規定により知事の許可を受け、その許可に係る市場内の店舗において、当該市場の卸売業者から卸売を受けた取扱品目の部類に属する物品を仕分けし、又は調製して販売する者。
市場業者	関連事業者	東京都中央卸売市場条例第 38 条第１項の規定により知事の許可を受け、その許可に係る市場内の店舗その他の施設において、生鮮食料品等の保管、貯蔵若しくは配送その他の流通を補完する業務、市場関係者の業務に直接必要な用品等の販売業務若しくは飲食の提供業務又は取扱物品の加工等の業務を行う者。
市場業者	売買参加者	東京都中央卸売市場条例第 34 条第１項の規定により知事の承認を受け、その承認に係る市場において、取扱品目の部類に属する物品について、当該市場の卸売業者が行なう卸売に参加する者。
市場業者	買出人	中央卸売市場において卸売業者から買い入れる資格を持たずに、仲卸業者から生鮮食料品等を買い受けて、東京都中央卸売市場外で販売する小売商業者等及び仲卸業者が販売する通常の取引単位で買い受ける需要者。
その他の施設利用者		売買参加者及び買出人の団体等知事が特に必要があると認めて本施設の使用を許可した者。

(4)　本市場における物流

ア　物流フロー

(ｱ)　基本フロー

①　出荷者等から生鮮食料品等が搬入され、卸売業者がこれを集荷する。

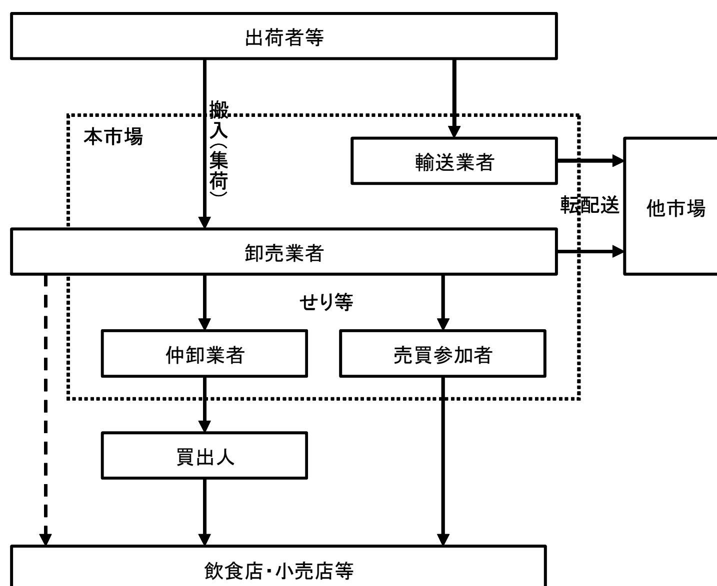
②　卸売業者は、仲卸業者及び売買参加者に対して、生鮮食料品等をせり売り又は相対売りをする。

③　買出人は、仲卸業者から生鮮食料品等を購入する。

④　売買参加者、買出人を通じて、飲食店や小売店等に納品される。

(ｲ)　その他のフロー

基本フロー以外に、卸売業者が市場外の保管場所等で行う取引や、卸売業者・輸送業者が本市場を経由して、他市場へ転送するフローがある。



イ　本施設における取扱量と物流量

平成16年7月に策定した「豊洲新市場基本計画」において、市場取扱量と市場内物流量を以下のとおり予測した。

	概要	取扱量	
		水産物	青果物
①　市場内取引量	卸売業者が市場内で行う取引の量	1,900ｔ/日	1,300ｔ/日
②　市場外取引量	卸売業者が市場外の保管場所等で行う取引の量	400ｔ/日	－
③　他市場等への転送量	卸売・輸送業者が取り扱う他市場等への転送量	1,000ｔ/日	－
市場取扱量	①＋②	2,300ｔ/日	1,300ｔ/日
市場内物流量	①＋③	2,900ｔ/日	1,300ｔ/日

ウ　本施設内外の物流

(ｱ)　搬入・搬出車両等の想定

本市場における搬入・搬出車両等の入退場数は、下表のようになるものと想定している。

街区	１日あたりの車両台数 （平成 24 年）
５街区	入場　約 4,900 台 退場　約 4,900 台
６街区	入場　約 6,300 台 退場　約 6,300 台
７街区	入場　約 5,600 台 退場　約 5,600 台

※　東京都調査による

※　千客万来施設の利用者台数は含まれない

(ｲ)　桟橋からの荷の流れ

桟橋からの搬入荷は、出荷者及び市場業者の運搬により、場内物流を介して各売場に搬入される。

(ｳ)　建物内の物流

各街区における設定物量（フロー、時間帯別）は別紙１のとおりである。

建物内の荷役搬送は電動式のフォークリフト及び小型運搬車（ターレ）を使用する予定である。

(5)　開場時間及び市場休業日

東京都中央卸売市場条例で定める開場の期日及び時間並びに市場休業日は、以下の予定である。なお、別紙２「市場開場日及び休業日カレンダー」を参考とすること。

ア　開場の期日及び時間

市場休業日を除き毎日開場し、開場の時間は午前零時から午後 12 時までの 24 時間である。

イ　市場休業日

(ｱ)　日曜日（ただし、１月５日及び 12 月 27 日から 12 月 30 日までの日曜日は除く。）

(ｲ)　国民の祝日に関する法律（昭和 23 年法律第 178 号)に定める休日

(ｳ)　年末年始（12 月 31 日から１月４日まで）

(ｴ)　臨時休業日（原則月２回）

(6)　立地等

ア　地番等

東京都江東区豊洲６丁目５・７街区及び６街区の一部（「別紙３　事業用地位置図」参照）

イ　本敷地及び本事業用地の概要

(ｱ)　本敷地

本敷地（本市場に整備する建築施設等の敷地全体で、水際緑地を含む。）は環状２号線（幅員 50m）と補助 315 号線（幅員 40m）により分割された、５街区、６街区及び７街区の３つの街区にわたっている。

５街区は、敷地面積約 12.9ｈａで、敷地の西、北、東側はそれぞれ環状２号線、補助 315 号線、放射 34 号線支線１（幅員 60m）に面し、南側は緑地を介して東雲運河に面している。

６街区は、敷地面積約 14.3ｈａで、敷地の東、南側はそれぞれ環状２号線、補助 315 号線に面し、北側は緑地を介して晴海運河に面している。西側は幅員 16mの区画道路に面している。

７街区は、敷地面積約 13.5ｈａで、敷地の東、北及び西側はそれぞれ環状２号線、補助 315 号線に面し、南側は緑地を介して東雲運河に面している。

６街区と７街区は、補助 315 号線が環状２号線の交差点から西へ約 200m付近から高架になるため、高架下を利用し平面的に一体利用する。

(ｲ)　本事業用地

「本事業用地」とは、本敷地以外において本事業で整備する防潮護岸等の用地を加え、千客万来施設（(7)－イ－(ｲ)参照）の用地を除いた部分を指す。

本敷地及び本事業用地の面積は、下表のとおりである。

	５街区	６街区	７街区	計
①本敷地	約 12.9ｈａ	約 14.3ｈａ	約 13.5ｈａ	約 40.7ｈａ
②護岸等用地	約 0.8ｈａ	約 1.2ｈａ	約 1.1ｈａ	約 3.1ｈａ
③千客万来施設用地	約 1.5ｈａ	約 1.4ｈａ	0.0ｈａ	約 2.9ｈａ
④事業用地（①＋②－③）	約 12.2ｈａ	約 14.1ｈａ	約 14.6ｈａ	約 40.9ｈａ

ウ　地域地区

	５街区	６街区	７街区
用途地域	商業地域	準工業地域	準工業地域
防火地域	防火地域	防火地域	防火地域
その他	再開発等促進区、景観重点地区		
建ぺい率	60%	60%	60%
容積率	400%	300%	300%

※用途地域及び容積率については見直し相当用途及び容積率である。再開発等促進区の都市計画決定と合わせて防火地域の指定を受ける。なお、現行は工業地域（容積率 200%、

建ぺい率 60%）で、合わせて準防火地域が指定されている。

エ　豊洲地区地区計画等

本敷地は、再開発等促進区を定める地区計画の区域内に位置しているが、平成 19 年度に当該地区の土地利用に関する基本方針及び整備に関する変更が公示される予定である。施設整備にあたっては、当該地区における整備計画等を準拠すること。主な内容を下表に示す。

	５街区	６街区	７街区
土地利用に関する基本方針	市場機能とその関連施設であるにぎわい機能を周辺環境に配慮して整備する。		
建築物等の高さの最高限度（注）	40m	45m	60m
その他	壁面の位置の制限あり。		

（注）ただし、建築基準法施行令第２条第１項第６号に定める高さ以下とする。

オ　公共交通

東京臨海新交通臨海線「ゆりかもめ」は、平成 18 年３月に、有明～豊洲間が延伸開業し、５街区北側の補助 315 号線沿いに「市場前駅」が整備された。この「市場前駅」と本敷地内は、歩行者デッキにより接続する。

(7)　本市場における施設内容及び区分

本市場において整備される施設は、その整備主体により、「本施設」及び「民間施設」に区分される（別紙４　施設全体配置図参照）。

ア　本施設

本施設とは、東京都が整備する施設を指し、本事業の対象となるものである。本施設は、「建築施設」、「外構施設」及び「車両誘導・駐車場管理システム」から構成される。

(ｱ)　建築施設

・中央卸売市場としての基幹的な施設であり、青果棟（５街区）、水産仲卸売場棟及び立体駐車場（待機駐車場）（６街区）、水産卸売場棟及び管理施設棟（７街区）並びに連絡通路（６-７街区間）から構成される。
・本施設のうち、卸売場及び仲卸売場等は、市場業者等が、東京都中央卸売市場条例第 88 条の規定に基づいて、知事から使用指定又は使用許可を受けて、卸売業、仲卸業等の各業務を実施する予定である。

(ｲ)　外構施設

・外周道路、緑地、桟橋、平面駐車場、歩行者デッキ、歩道状空地等を指し、２号施設及び地区施設も外構施設に含まれる。
・２号施設及び地区施設の配置については、入札公告時に示す予定である。

(ｳ)　車両誘導・駐車場管理システム

・本市場において整備される情報システムのうち、車両誘導・駐車場管理システムを指す。

イ　民間施設

民間施設は、「市場業者整備施設」と「千客万来施設」から構成される。

(ｱ)　市場業者整備施設

ａ　建築施設

・中央卸売市場の機能を補完、向上させる建築施設で、市場業者等が本施設とは別途に整備するものを指し、通勤駐車場棟（５街区）、冷蔵庫棟、加工パッケージ棟及び通勤駐車場棟（６街区）並びに冷蔵庫棟、リサイクル棟、容器回収業倉庫棟及び通勤駐車場棟（７街区）から構成される。

ｂ　商品管理システム等

・本市場において整備される情報システムのうち、市場業者等が整備する商品管理システム等を指す。

(ｲ)　千客万来施設

・本市場及びその周辺の賑わい創出を目的とした建築施設で、別途公募により選定さ

れた民間企業等が事業を実施する施設を指す。

■建築施設の区分

街区	棟名称	想定階数	想定延床面積（㎡）	主な用途	本施設	民間施設	
						市場業者整備施設	千客万来施設
5街区	青果棟	3	約 74,300	青果部卸売場、仲卸売場、漬物売場、鳥卵売場、関連飲食店舗、荷さばきスペース、駐車場・駐輪場、卸事務所、仲卸青果連合事務所、エネルギー施設、その他（ターレ修理業、電気室、機械室等、防災センター）	●		
				大口ピッキング施設	○		
				加工パッケージ施設	○		
	通勤駐車場棟A	2	約 4,900	通勤駐車場（小型車 120 台、２層３段）		●	
	通勤駐車場棟B	2	約 6,500	通勤駐車場（小型車 160 台、２層３段）		●	
	通勤駐車場棟C	2	約 9,700	通勤駐車場（小型車 300 台、２層３段 小口ピッキング施設）		●	
	通勤駐車場棟D	2	約 9,700	通勤駐車場（小型車 300 台、２層３段）		●	
	千客万来施設棟	—	—				●
6街区	水産仲卸売場棟	3	約 101,000	水産仲卸売場・荷さばきスペース、物販店舗、買出人用駐車場、その他（自動製氷機、電気室、機械室、ターレ修理場、防災センター等）	●		
	立体駐車場棟	2	約 5,300	待機用駐車場	●		
	冷蔵庫棟	5	約 20,000	冷蔵庫		●	
	加工パッケージ棟	2	約 8,000	加工パッケージ施設		●	
	通勤駐車場棟	2	約 15,000	通勤用駐車場（小型車 431 台、２層３段）		●	
	千客万来施設棟	—	—				●
7街区	水産卸売場棟	3	約 74,700	水産物部卸売場、セリ室、低温保管庫、卸現場事務所、見学者通路、大口荷さばき場、駐車場、駐輪場、その他（自動製氷機、機械室、電気室、防災センター等）	●		
				転配送センター	○		
				加工パッケージ施設	○		
	管理施設棟	11	約 44,600	管理施設、卸事務所、飲食店舗、エネルギー施設(水産用)、その他（熱源機械室、防災センター等）	●		
	冷蔵庫棟	5	約 15,000	水産物冷蔵庫		●	
	リサイクル棟	1	約 3,000	リサイクル施設		●	
	容器回収業倉庫棟	1	約 1,500	容器業者倉庫		●	
	通勤駐車場棟	5	約 33,400	通勤駐車場（小型車 1,420 台、５層６段）		●	
他	連絡通路	1	約 8,300	６街区－７街区間物流連絡通路	●		

※本施設の合計面積については、308,200 ㎡を上限の数値とする。

※本施設の欄「○」の付いている用途について、設備工事は市場業者等が整備するものとし、建築工事は、建築各室諸元表（別紙 15）に基づく。

■外構施設

街区	施設名称	主要用途	想定規模			備考
			幅員(m)	延長(m)	面積(㎡)	
5	外周通路	場内通行	8	約 1,270	約 11,000	
	接続通路	場内通行				
	駐車場	場内駐車				749 台（駐輪場 240 台）
	バース	搬入・搬出				182 台
	場内出入口	車両出入口				３箇所
	水際緑地		約 14	約 450		２号施設
	歩行者通路		約 3	約 380		２号施設 補助 315 号線沿い
	歩道状空地		約 3	約 280		地区施設 放射 34 号支線 1 沿い
			約 3	約 220		地区施設 環状２号線沿い
	防潮護岸修景施設					
6	外周通路		12	約 2,370	約 28,400	
	駐車場	場内駐車				1,223 台（駐輪場 420 台）
	バース	搬入・搬出				131 台
	場内出入口	車両出入口				２箇所
	桟橋	市場用	15	200	3,000	
	取付道路	連絡道路	8			
	水際緑地		約 30	約 600		２号施設
	歩行者通路		約 3	約 110		２号施設 補助 315 号線沿い
	歩道状空地		約 3	約 180		地区施設 環状２号線沿い
	緑地				約 4,000	地区施設 区画道路沿い
	屋上緑化広場				11,000 以上	地区施設 水産仲卸売場棟屋上 アクセスデッキ含む
	防潮護岸修景施設					
7	外周通路	場内通行	12	約 2,370	約 28,400	
	スロープ通路	公道への接続	9.5	約 200		補助 315 号線
	駐車場	場内駐車				600 台（駐輪場 60 台）
	バース	搬入・搬出				118 台
	場内出入口	車両出入口				３箇所
	水際緑地		約 14	約 660		２号施設
	歩行者通路		約 3	約 110		２号施設 補助 315 号線沿い
	歩道状空地		約 3	約 220		地区施設 環状 2 号線沿い
	防潮護岸修景施設					
その他	環状２号線 地下横断路	場内通行		約 190		５－７街区間
	歩行者デッキ		約 4	約 110		２号施設 補助 315 号線と環状２号線の立体横断施設

（注）駐輪場はバイク含む。

４　本事業の概要

(1)　事業者の業務範囲

事業者は、本施設の整備、維持管理及び運営並びにその関連業務（以下「本業務」という。）を行う（「別紙５　業務分担表」参照）。

ア　本施設の設計・建設業務
- ○　事前調査業務
- ○　設計業務
- ○　建設業務
- ○　工事監理業務
- ○　各種申請及び許認可手続き業務
- ○　施設引渡し業務

イ　本施設の維持管理業務
- ○　建築物保守管理業務
- ○　建築設備保守管理業務
- ○　外構保守管理業務
- ○　情報システム保守管理業務
- ○　清掃業務
- ○　環境衛生管理業務
- ○　修繕業務
- ○　植栽維持管理業務

ウ　本施設の運営業務
- ○　保安警備業務
- ○　施設管理業務

(2)　事業期間等（予定）

ア　事業契約の締結

平成 20 年２月

イ　事業期間

契約締結日から平成 39 年３月までの約 19 年間

ウ　設計・建設期間

契約締結日から平成 24 年３月までの約４年間（市場業者等の移転準備等の期間を含む。）

エ　供用開始

平成 24 年４月

オ　維持管理・運営期間

平成 24 年４月から平成 39 年３月までの約 15 年間

5　適用法令及び基準等

(1)　適用法令等

本事業の実施にあたっては、本事業に関連する以下に揚げる法令及び条例並びにその他関連する法令等を遵守する。

・建築基準法（昭和 25 年５月 24 日法律第 201 号）
・都市計画法（昭和 43 年６月 15 日法律第 100 号）
・消防法（昭和 23 年７月 24 日法律第 186 号）
・卸売市場法（昭和 46 年４月３日法律第 35 号）
・食品衛生法（昭和 22 年 12 月 24 日法律第 233 号）
・道路法（昭和 27 年６月 10 日法律第 180 号）
・道路交通法（昭和 35 年６月 25 日法律第 105 号）
・駐車場法（昭和 32 年５月 16 日法律第 106 号）
・港湾法（昭和 25 年５月 31 日法律第 218 号）
・海岸法（昭和 31 年５月 12 日法律第 101 号）
・電気事業法（昭和 39 年７月 11 日法律第 170 号）
・水道法（昭和 32 年６月 15 日法律第 177 号）
・下水道法（昭和 33 年４月 24 日法律第 79 号）
・大気汚染防止法（昭和 43 年６月 10 日法律第 97 号）
・振動規制法（昭和 51 年６月 10 日法律第 64 号）
・騒音規制法（昭和 43 年６月 10 日法律第 98 号）
・水質汚濁防止法（昭和 45 年 12 月 25 日法律第 138 号）
・電波法（昭和 25 年５月２日法律第 131 号）
・航空法（昭和 27 年７月 15 日法律第 231 号）
・高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の促進に関する法律（平成６年６月 29 日法律第 44 号）
・建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年４月 14 日法律第 20 号）
・廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年 12 月 25 日法律第 137 号）
・エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和 54 年６月 22 日法律第 49 号）
・建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年５月 30 日法律第 104 号）
・労働安全衛生法（昭和 47 年６月８日法律第 57 号）
・東京都建築安全条例（昭和 25 年 12 月７日東京都条例第 89 号）
・東京都火災予防条例（昭和 37 年３月 31 日東京都条例第 65 号）
・東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（昭和 53 年７月 14 日東京都条例第 64 号）
・東京都屋外広告物条例（昭和 24 年８月 27 日東京都条例第 100 号）
・東京都駐車場条例（昭和 33 年 10 月１日東京都条例第 77 号）
・都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成 12 年 12 月 22 日東京都条例第 215 号）
・東京における自然の保護と回復に関する条例（平成 12 年 12 月 22 日東京都条例第 216

号）
・東京都安全、安心まちづくり条例（平成 15 年７月 16 日東京都条例第 114 号）
・東京都福祉のまちづくり条例（平成７年３月 16 日東京都条例第 33 号）
・東京都高齢者、身体障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例（平成 15 年 12 月 24 日東京都条例第 155 号）
・東京都景観条例（平成９年 12 月 24 日東京都条例第 89 号）
・東京のしゃれた街並みづくり推進条例（平成 15 年３月 14 日東京都条例第 30 号）
・東京都中央卸売市場条例（昭和 46 年 12 月１日東京都条例第 144 号）
・東京都食品安全条例（平成 16 年３月 31 日東京都条例第 67 号）
・江東区建築基準法施行細則（昭和 40 年３月 31 日規則第２号）
・江東区自転車の放置防止及び自転車駐車場の整備に関する条例（昭和 60 年 10 月 11 日条例第 28 号）
・江東区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成 10 年 12 月 15 日条例第 53 号）
・江東区都市景観条例（平成 10 年 12 月 15 日条例第 49 号）
・江東区みどりの条例（平成 11 年 12 月 16 日条例第 36 号）
・江東区清掃リサイクル条例（平成 11 年 12 月 16 日条例第 34 号）
・江東区みんなでまちをきれいにする条例（平成９年 10 月 14 日条例第 44 号）

(2)　適用基準等

本業務の実施にあたっては、原則として以下の仕様書及び技術基準等の最新版を適用すること。その他関係する仕様書及び技術基準等についても適用すること。

ア　建築施設

(ｱ)　設計に関する適用基準等
・東京都「東京都建築物環境配慮指針」
・東京都財務局「公共建築物整備の基本方針」
・東京都財務局「構造設計指針・解説」
・東京都財務局「建築物の耐震安全性の手引き」
・東京都財務局「外構工事設計要領」
・東京都建築構造行政委員会監修「建築構造設計指針 2001」
・東京都建築設備行政連絡協議会編集「東京都建築設備行政に関する設計・施工上の指針」
・東京都建築設備行政連絡協議会編集「東京都昇降機行政に関する設計・施工上の指針」
・国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「官庁施設の基本的性能基準及び同解説」
・国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説」
・国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「建築設備設計基準」
・国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「建築設備計画基準・同要領」
・国土交通省住宅局建築指導課監修「建築設備耐震設計・施工指針」

(ｲ)　施工に関する適用基準等

・東京都「東京都建築工事標準仕様書」
・東京都「東京都電気設備工事標準仕様書」
・東京都「東京都機械設備工事標準仕様書」
・東京都建築設備行政連絡協議会編集「東京都建築設備行政に関する設計・施工上の指針」
・東京都建築設備行政連絡協議会編集「東京都昇降機行政に関する設計・施工上の指針」
・東京都「東京都建設リサイクルガイドライン」
・東京都財務局「建設リサイクルガイドブック」
・東京都財務局「工事記録写真撮影要領」
・東京都財務局「テレビ電波障害対策処理要領」
・国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「建築工事共通仕様書」
・国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「電気設備工事共通仕様書」
・国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「機械設備工事共通仕様書」
・国土交通省住宅局建築指導課監修「建築設備耐震設計・施工指針」

(ｳ)　維持管理に関する適用基準等

・東京都「維持保全業務標準仕様書」
・国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「建築保全業務共通仕様書」

イ　外構施設

(ｱ)　設計に関する適用基準等

・東京都建設局　「設計委託標準仕様書」
・東京都港湾局　「設計委託標準仕様書」
・東京都建設局　「道路工事設計基準」
・東京都下水道局　「管きょ設計の手引き」
・東京都下水道局　「再構築設計マニュアル」
・（社）日本道路協会　「道路構造令の解説と運用」
・（社）日本港湾協会　「港湾の施設の技術上の基準・同解説」
・土木学会　コンクリート標準示方書（施工編－耐久性照査型）
・土木学会　コンクリート標準示方書（舗装編）
・土木学会　コンクリート標準示方書（コンクリート編）
・土木学会　コンクリート標準示方書（規準編）
・土木学会　コンクリート標準示方書（耐震性能照査編）
・土木学会　コンクリート標準示方書（維持管理編）
・土木学会　コンクリート標準示方書（構造性能照査編）
・（社）日本道路協会　道路橋示方書・同解説　Ｉ共通編
・（社）日本道路協会　道路橋示方書・同解説　Ⅱ鋼橋編

・（社）日本道路協会　道路橋示方書・同解説　Ⅲコンクリート橋編
・（社）日本道路協会　道路橋示方書・同解説　Ⅳ下部構造編
・（社）日本道路協会　道路橋示方書・同解説　Ⅴ耐震設計編
・（社）日本道路協会　立体横断施設技術基準・同解説
・（社）日本道路協会　鋼道路橋の疲労設計指針
・（社）日本道路協会　鋼道路橋設計便覧
・（社）日本道路協会　道路橋耐風設計便覧
・（社）日本道路協会　杭基礎設計便覧
・（社）日本道路協会　コンクリート道路橋設計便覧
・（社）日本道路協会　道路橋支承便覧
・（社）日本道路協会　防護柵の設計基準・同解説
・（社）日本道路協会　車両用防護柵標準仕様・同解説
・（社）日本道路協会　「道路土工－擁壁工指針」
・（社）日本道路協会　「道路土工－カルバート工指針」
・（社）日本道路協会　「道路土工－軟弱地盤対策工指針」
・（社）日本道路協会　「道路土工－排水指針」
・（社）日本道路協会　「道路土工－仮設構造物工指針」
・（社）日本道路協会　舗装設計施工指針
・（社）日本道路協会　舗装設計便覧
・（社）日本道路協会　駐車場設計・施工指針同解説
・国土交通省　土木構造物設計マニュアル（案）[土木構造物・橋梁編]
・国土交通省　土木構造物設計マニュアル（案）に関わる設計・施工の手引き（案）[ボックスカルバート・擁壁編]
・その他、社団法人日本道路協会が発行する指針、便覧や国土交通省各地方整備局が発行する設計要領
・（財）日本下水道協会　「下水道施設計画・設計指針と解説」

(ｲ)　施工に関する適用基準等
・東京都　「東京都土木工事標準仕様書」
・鋼道路橋施工便覧
・杭基礎施工便覧
・コンクリート道路橋施工便覧
・（社）日本道路協会　舗装施工便覧

(ｳ)　維持管理に関する適用基準等
・東京都　「設備保守標準仕様書」
・東京都建設局　「公園維持標準仕様書」
・国土交通省　橋梁定期点検要領（案）
・（財）沿岸開発技術研究センター　「港湾鋼構造物防食・補修マニュアル」
・（財）沿岸開発技術研究センター　「港湾構造物の維持・補修マニュアル」
・（財）東京港埠頭公社　「桟橋劣化調査・補修マニュアル」
・（財）東京港埠頭公社　「土木施設維持管理マニュアル」

・（財）公園緑地管理財団　「公園管理ガイドブック」
・（財）日本下水道協会　「下水道維持管理指針」
・（財）日本水道協会　「水道維持管理指針」

6　材料等に関する事項

(1)　材料等

本業務で使用する建設材料（仮設に供するものは除く。）及び設備機器等は新品とする。新品とは概ね製造後１年以内で、適切に保管され当初の性能を有しているものとする。なお、リサイクル製品で一般的に流通している材料は、規格品証明書等で品質が確認された時点で新品として扱う。

(2)　材料等の調達

材料等の調達に当たっては、「国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（グリーン購入法）」（平成 15 年法律第 119 号改正）に基づき、同法に規定された基準に適合した材料等を積極的に採用するように努めること。

7　要求水準の変更

都は、事業期間中に、以下に掲げる事由により、要求水準の変更が必要であると認める場合は、事業者に対して事前に変更内容を通知し、その変更を求めることができる。

(1)　要求水準の変更事由

ア　法令等の変更により、業務内容が著しく変更されるとき。
イ　災害・事故等により、特別な業務内容が経常的に必要となるとき、又は業務内容が著しく変更されるとき。
ウ　都の事由により、業務内容の変更が必要なとき。
エ　その他、業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

(2)　要求水準の変更手続き

都が要求水準の変更を求める場合は、事業契約書の規定に基づき、変更手続き及び契約変更を行う。

第２　施設整備業務に関する事項

１　一般的事項

(1)　業務の目的

本業務は、設計と建設を包括的、一体的に行い、事業者が保有する設計・施工技術力から建設現場における管理運営能力に至る幅広い技術力を活用し、品質・施工性・経済性を従来型発注方式に比べて大幅に向上させることを目的とする。

(2)　業務の基本方針

本業務の実施にあたっては、以下の方針に基づき業務を遂行すること。

ア　法令等の遵守

関係法令及び関連技術基準等を遵守して、本施設の設計・建設業務等を履行する。

イ　創意工夫による業務の実施

事業者は本書に記載する要求水準を効率的、合理的に満足するように、創意工夫を発揮して本業務を履行すること。

また、本書で記載する要求水準について、技術的又は経済的に優れた代替方法その他改善事項を発見したときは、都に対して積極的に要求水準の内容の変更を提案すること。都は事業者の提案による変更等が必要と認めるときは、要求水準の変更を通知する。

ウ　的確な業務の履行

事業者は、本書及び基本設計図書の記載内容に誤謬、脱漏、表示の不明確等の事実を発見した場合は、直ちに都へ通知し、その内容の確認を行わなければならない。都は、確認を請求された場合は、直ちに調査を行い、14 日以内に調査の結果をとりまとめて事業者に通知する。

(3)　業務の実施体制

事業者は、設計・建設業務を遂行する上で、業務の技術上の総合的な管理及び統括を行う総括技術者を定めるとともに、各業務における業務責任者を定め、明確な役割分担を行いながら、専門的かつ総合的な体制で取り組むこと。

また、総括技術者は、本業務の履行上に係る都との協議等において、事業者の権限を行使できる者とする。

(4)　業務の報告等

事業者は、都と業務遂行上の協議を行ったときは、当該協議の内容を書面に記録し、７日以内に都へ提出し確認を得ること。

その他、事業契約書の規定に基づき、契約の履行状況等について都に報告しなければならない。

2　本施設の整備方針

本施設の整備にあたっては、以下の整備方針による。

(1)　食の安全・安心の確保

ア　施設の衛生対策

(ｱ)　施設構造

・施設内の生鮮食料品等の衛生管理のため、卸・仲卸売場、荷さばきスペースは外部からの風雨、塵埃や、害虫、鳥類、犬や猫などの小動物の侵入を防除する閉鎖型施設とする。

(ｲ)　清潔度

・卸売場、仲卸売場、加工パッケージ施設等は、「食品衛生法」等に基づく衛生基準を満たす構造・仕様とするとともに、「ＨＡＣＣＰ」的な視点から、使用目的に応じた清潔度を設定し、各清潔度に相応しい施設とする。

(ｳ)　温度管理

・細菌性食中毒の発生予防及び鮮度劣化を防ぎ、商品価値を高めるため、食品特性に応じた温度管理等ができるように、必要に応じて間仕切壁、カーテン等でゾーニング区画する。

(ｴ)　見学者などの入場制限

・見学者専用通路を水産卸売場の上部に設置し、見学者の水産卸売場への入場を制限する。

(ｵ)　場内車両

・搬出入車両は売場、荷さばきスペース等の建物内には入らず、専用バース、指定エリア等により荷卸し、荷積み等を行うものとする。

・ターレ、フォークリフト等の場内小型運搬車両は電動車にすると共に、走行エリアは売場、荷さばきスペース等の建物内及び指定エリアに限定する。なお、ターレ、フォークリフトによる場外からの入場は不可とする。

イ　施設の安全対策

(ｱ)　防災性の強化

・本市場は、災害時等においても、生鮮食料品を都民へ安定的に供給する役割機能を担っている。主要な施設については、地震、台風等の自然災害に対して構造躯体、仕上げ及び設備等が安全で、かつ市場機能を維持できるものとする。

・また、火災等の発生を未然に防ぐとともに、万一発生した場合においても、その被害を最小限にとどめる防災機能を有するものとする。

(ｲ)　安全性の強化

・歩行者空間と車両の出入口が交差する部分は、十分な視認性を確保し、夜間照明を設けるとともに、必要に応じて交通誘導員や警報機、標識を設置する。

(2)　効率的な物流機能の構築

ア　物流動線の円滑化

・青果棟を５街区、水産卸売場棟・水産仲卸売場棟を６・７街区に配置し、青果物と水産物の取扱い品目ごとに取引・物流を完結させるとともに、物流動線を明確化する。

・荷の搬入から仕分け、搬出までの作業を施設内で完結させる一貫物流を行うとともにコールドチェーンの維持、衛生的な荷の取扱いを図るものとする。

・施設内の物流の円滑化を図るため、卸、仲卸、買出しに至る効率的な動線を確保する。

・専用の搬入・搬出バースを利用し、駐車場で荷積みを行わない。

・入場車両の効率的で円滑な移動を確保するため、本敷地の外周部に周回道路を設置する。

イ　市場利用者の利便性に配慮した施設配置

・買出人が買い回りしやすい動線の確保を図るため、水産仲卸売場、青果仲卸売場、関連店舗などの配置に十分配慮する。

ウ　新たな機能に対応した施設の設置

・首都圏のハブ市場としての機能に対応するため、転配送センター、大口荷さばき場を水産卸売場棟に設置する。

・加工やパッケージ等のサービス機能を充実するため、加工・パッケージ施設を水産卸売場棟及び青果棟に設置する。

エ　流通の変化に柔軟に対応できる施設

・将来の流通変化に対応して、施設機能の更新や増改築などが容易にできるよう、建物の構造、仕上げ、設備等についてフレキシビリティに関する性能を確保する。

オ　情報システムの構築

・車両誘導・駐車場管理システムを構築し、本市場の入口から出口まで、円滑な荷の搬出入ができるように、市場業者が整備する予定の商品管理システムと連携する。

(3)　環境への配慮

ア　環境への配慮

・環境に配慮したまちづくりを目指し、環境面での諸計画・基準等を満たすとともに、環境保全に貢献する技術を導入するなど、環境への負荷を可能な限り低減することに努める。

イ　騒音・振動対策

・屋外に設置する設備機器類は極力低騒音型のものを使用する。

・遮音効果が高くなるよう、建物の構造等を工夫する。

・情報システムを導入するに当たっては、待機運転手への誘導・案内等はスピーカーを使用しない携帯電話を活用した誘導や案内表示による誘導などとする。

・場内通路は保水性舗装を採用する。
・場内放送音が、本市場周辺へ極力影響を与えないよう放送システム、スピーカー配置を検討する。

ウ　設備システムの省エネルギー
・高効率機器の導入や省エネルギー型設備システムを採用することで、積極的にエネルギー使用量の削減を図る。
・外気を積極的に利用する外気冷房システムの導入を図る。
・照明設備について、省エネルギー法の照明エネルギー消費係数ＣＥＣ／Ｌ値を努力目標値（0.9）以下とする計画とする。

エ　日照阻害
・施設計画にあたっては、隣接街区に対し日照等の確保に配慮する。

オ　風害
・建物の配置、高さの設定にあたっては、周辺地区の風害に配慮する。

カ　光害
・24 時間稼動の施設となるため、夜間における周辺への光害に配慮する。

キ　都市型水害対策
・近年頻発している集中豪雨時の浸水被害対策として、構内道路は保水性舗装、雨水利用のための雨水貯留施設の設置により、公共下水道への雨水流出の抑制を図る。
・市場の地下階等においては、集中豪雨時における浸水被害を防ぐように配慮する。

ク　ヒートアイランド対策
・敷地内の積極的な緑化を図るとともに、場内通路の保水性舗装を採用する。なお、場内通路等は雨水利用水の活用による散水を併せて実施する。
・また、建築物においては屋上緑化により建物の蓄熱を抑制する。
・建物の断熱性を高めるとともに、施設のエネルギー利用状況に合わせた最適な省エネルギーシステムを構築し、負荷の低減を図る。
・自然光、自然通風や太陽光発電等などによる自然エネルギーを可能な限り活用する。

ケ　温室効果ガスの排出抑制
・建物の断熱性を高め、卸売場内、仲卸売場内等の低温化に伴う空調負荷を低減する。
・場内運搬車両は、すべて電動化との想定のもとに十分な電源設備を整備する。
・昼間時の電力抑制や非常時の電力として、太陽電池を配置し、太陽光発電エネルギーを活用する。
・車両による排気ガスの削減を図るため、保冷を行う必要のある冷蔵車や冷凍車が行うアイドリングをストップできるよう、車両につなぐ外部電源設備を整備する。また、

運転者が、車内待機のためのアイドリングを行わないよう、運転者待機所を設ける。

コ　テレビ電波障害

・施設計画の具体化にあわせて影響予測を行うものとし、隣接街区等への影響が予想される場合には、ＣＡＴＶの活用等により電波障害の解消を図る。

サ　大気汚染防止

・「ケ　温室効果ガスの排出抑制」に同じ。

シ　悪臭対策

・清潔な施設を維持するため、可能な限り清掃が容易な構造とする。

・廃棄物関連施設は密閉構造とし、周囲に臭気が漏洩しない構造とする。なお、東京都環境確保条例等に基づく脱臭設備等は、市場業者等が整備を行う。

ス　廃棄物対策

(ｱ)　廃棄物集積所

廃棄物処理法及び清掃リサイクル条例に基づき集積所を次のように整備する。

・廃棄物排出者の利便性を考慮した廃棄物集積所を配置する。

・廃棄物の十分な集積スペースを確保し、衛生的な売場の環境保全を図る。

・再生品の保管スペース及び保管環境を確保し、リサイクル率の向上を図る。

(ｲ)　廃棄物関連施設の悪臭対策

・廃棄物関連施設は密閉構造とし、排気口以外から臭気が漏洩しない構造とする。なお、東京都環境確保条例等に基づく脱臭設備等は、市場業者等が整備を行う。

セ　高調波抑制対策

・場内設備使用に伴い発生する高調波について対策を行う。

ソ　土壌処理

・土壌処理については、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に基づいて適切に行う。

タ　桟橋の活用

・桟橋の活用による工事資材の搬出入を検討し、工事車両低減に努める。

(4)　景観への配慮

＜景観形成の考え方＞

・５、６、７街区の景観形成については、「まちづくりガイドライン」及び「臨海景観基本軸の景観づくり基準」や「江東区都市景観条例」及び今後策定される当地区の「景観ガイドライン」等に基づくものとし、中央卸売市場として豊洲地区全体の景観形成の調和に配慮する。

・また、「再開発等促進区を定める地区計画運用基準、第６特例地区」における「街並み景観形成にあたり配慮する事項に示される以下の項目について配慮する。

ア　スカイライン形成

・中央卸売市場という施設特性から基本的には比較的低層のスカイラインを形成する。

・スカイラインにメリハリを持たせるために豊洲地区全体との整合を図りながら当該街区内に部分的にランドマークとなる高層部分の導入も視野に入れる。

イ　建築物の配置

・＜水際空間のまち＞としてまちづくりを進めるため、屋上緑化広場等からの水辺への視線確保を図る。

ウ　道路等の公共施設、空地の整備、修景

・豊洲地区全体の修景計画等との調和を図り沿道における植栽等を行う。

・２号施設や地区施設として整備を行う歩行者空間については、歩道空間と調和したデザインとするなど、公共空間の一体的な形成に配慮する。

・圧迫感を排除した良好な沿道景観を創出するために、沿道建物の高さに応じて段階的に壁面の後退を行う。

エ　建築物の形態、意匠

・青果棟、水産仲卸売場棟及び水産卸売場棟は長大な壁面を有することから、沿道からの見え方に注意し、分節化等により圧迫感を軽減し街並みにリズム感を創出し、単調な形態を回避するなど意匠に配慮する。

・建築物の色彩は豊洲地区全体の修景計画に基づき調和を図る。

オ　緑化、植栽

・水際緑地、屋上緑化広場、歩行者通路、壁面後退部分の敷地内空地などは防犯上や周辺へのビスタの確保などに留意しながら、施設の管理・運営上支障のないかぎり植栽緑化を図る。

カ　看板、サイン設置

・豊洲地区全体の修景計画に基づき看板・サイン等の調和を図る。

キ　高さの設定

・建築物の高さについては、建築基準法の斜線制限や航空法による高さの制限等を踏まえるとともに、良好な景観形成に資するために「臨海景観軸の景観づくり」や「まちづくりガイドライン」の基準等に十分配慮を行う。

ク　建築物の壁面位置の制限

・計画建築物の壁面位置の制限については、「まちづくりガイドライン」の計画指針との整合を図る。

・ただし、公共公益的施設が立地する箇所、歩行者デッキ等の構造物が設置される箇所、桟橋への連絡通路が設置される箇所等については、壁面の位置の制限は適用しない。（再開発促進区の方針変更で公示される予定）

ケ　景観ゾーン

・６街区の晴海側は景観ゾーンとして位置づけているため、建物の高さに配慮すると共に、水際緑地と６街区屋上緑化広場が一体となるようなイメージの景観形成を図る。

コ　屋上駐車場

・屋上駐車場の駐車スペース上部には、屋根・パーゴラ・太陽光パネル等を設け、高層建物や周辺地区からの景観・眺望へ配慮する。

３　整備にあたっての留意事項

(1)　敷地の状況

ア　敷地のレベル

本敷地は、平均ＡＰ＋4.0mの地盤面を平均ＡＰ＋6.5mまで一次造成（盛土）している。補助 315 号線の平坦部及び環状２号線の平均レベルがＡＰ＋8.5mであることから、各街区の出入口にて２mのレベル差を擦り付ける必要がある。

イ　土質性状

別紙６の土質柱状図を参照のこと。

ウ　敷地内既存構造物

本敷地は東京ガス工場跡地であるため､ＡＰ＋4.0m以深に工場建物等のフーチング基礎及び杭（ＰＣ杭、松杭、鋼管杭、合成杭等）が残存している。本事業で整備する建築物等の構築にあたって、支障となる既存基礎構造物等は、事業者が撤去すること。別紙７に主要な既存地中構造物を示す。

エ　土壌処理状況

ＡＰ＋2.0m以上の土壌については､汚染土壌処理基準以下になるよう処理を行っている。

ＡＰ＋2.0m以深の土壌については､自然由来により汚染土壌処理基準を上回る物質が存在する場所がある。このうち処理基準の 10 倍以上の土壌については、処理基準以下になるよう都が処理を行っている。

オ　地盤改良

本敷地は埋立地であるため軟弱な地層を含んでおり、本市場は災害時の食料供給基地となる予定であるため、外構部分（外周通路・バース周り等）の必要範囲については都で液状化対策を行う。

カ　道路整備状況等

本事業用地は区画整理区域であり、周辺は別紙８の防潮護岸（５・７街区南側はＡ工区、６街区北側はＢ工区）が整備されている。

また、周辺の主要道路は別紙９に示すとおり、事業用地を囲むように高速道路、国道、主要地方道や都道が整備されている。

また、広域道路整備計画は下表及び別紙９のとおりである。

名称	区間	延長 標準幅員	整備目途時期	備考
放射 34 号線延伸部 （晴海通り延伸部）	勝どき二丁目 ～有明二丁目	約 2.8ｋｍ 50m(６車線)	平成 18 年度概成	一部区間 平成 17 年度完成
環状２号線延伸	東新橋二丁目 ～有明二丁目	約 4.3㎞ 50m(６車線)	平成 20～27 年度	一部区間 平成 17 年度完成
補助 314 号線 月島・晴海連絡通路 （仮称）	晴海五丁目 ～晴海三丁目	約 1.1ｋｍ 50m(６車線)	平成 20～27 年度 区画整理事業区域内	区画整理事業区域外は整備時期検討路線
補助 315 号線 豊洲・有明連絡通路 （仮称）	豊洲五丁目 ～有明二丁目	約 3.3ｋｍ 40m(６車線)	平成 20～27 年度	一部区間 平成 17 年度完成
東京港臨港道路 （１期事業）	城南島～中央防波堤埋立地	約 3.4ｋｍ 50m(６車線)	平成 13 年度	２期事業 4.6ｋｍ は平成 22 年度完成予定
都市高速道路晴海線	築地一丁目 ～有明二丁目	約 5.1ｋｍ 18.2m(４車線)	有明～豊洲：平成 20 年度 豊洲～晴海：平成 24 年度	

※放射 34 号線延伸部（晴海通り延伸部）は平成 18 年 11 月 24 日に開通し、また、環状２号線延伸部、補助 315 号線（豊洲・有明連絡道路（仮称））の一部が平成 18 年３月 25 日に開通している。

(2)　敷地の法的条件

ア　再開発等促進区

本敷地及び周辺地区は、都市計画法において再開発等促進区を定める地区計画に指定されている。本施設の整備にあたっては、「地区計画の運用基準」並びに「豊洲地区まちづくりガイドライン」を準拠すること。

イ　緑化条例に係る規制

江東区みどりの条例において地上部、建物上部及び接道部の緑化基準が定められており、この基準に準拠すること。

ウ　航空制限表面区域

本敷地は、羽田空港の制限表面区域に入っている。羽田空港から本敷地までの距離を約９ｋｍとすると、本敷地内における建造物等の制限高さは概ねＴＰ＋150m程度となる。

エ　電波法による制限（マイクロウェーブ）

電波法に基づく伝搬障害防止区域の対象となる「ＮＴＴドコモ」、「フジテレビジョン」、「日本短波放送」の各社の通過位置は概ね以下のとおりである。

ＮＴＴドコモ	ＴＰ＋101m
フジテレビジョン	ＴＰ＋139.7m
日本短波放送	ＴＰ＋116.5m

(3)　インフラ整備状況

本敷地の前面道路に敷設されている各種インフラは、別紙 10 のとおりである。各インフラの引き込み場所、方法等については、事業者がそれぞれのインフラ管理者と協議を行うこと。

4　事前調査業務に関する事項

事業者は、以下の調査及びその他必要な業務を関係法令等に基づき行う。ただし、下記の調査以外にも必要と考える調査があれば実施すること。なお、本事業用地を含む周辺一体は、昭和 30 年代に東京湾の一部を埋め立てして造成された土地であるので、埋蔵文化財調査は不要である。

事業者は、調査着手前に調査計画概要書を作成し、都へ提出すること。また、調査終了後、速やかに都に調査報告書を提出すること。

(1)　地質調査

事業者は、本事業において整備する建築施設及び外構施設の基礎構造設計並びに建設工事に必要な地質調査を行う。調査は下記の項目で事業者が必要と考える位置及び箇所数で行う。なお、その他必要と思われる調査項目があれば、事業者の判断で実施すること。

項目	内容	
ボーリング調査	必要箇所数で必要な深さまで行うこと。	
現位置試験	試料採取、標準貫入試験、孔内水平載荷試験（横方向Ｋ値）、地下水位測定、現場透水試験、間隙水圧試験	
室内土質試験	粘性土	土粒子密度試験、含水比試験、粒土（ふるい、沈降）試験、液性・塑性限界試験、湿潤密度試験、一軸圧縮強度試験、三軸圧縮強度試験、標準圧密試験
	砂質土	土粒子密度試験、含水比試験、粒土（ふるい、沈降）試験

(2)　敷地測量

事業者は、本施設整備業務に必要な敷地測量（基準点測量、平面測量、高低差測量、求積等）を実施すること。

(3)　敷地内障害物調査

本敷地内には、別紙７に示すような工場等の杭基礎などの地中障害物が残存している。事業者は必要と考える範囲内で残存基礎構造物、その他地上にある既存構造物の調査を行い、その位置及び形状等を確認すること。

(4)　インフラ整備状況調査

事業者は、設計業務に先立ち、本敷地周辺のインフラ（上水道、下水道、電力、都市ガス、電話等）の敷設整備状況を確認すること。

(5)　土壌調査

「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に基づき、都は地歴調査を行い、その結果必要であれば土壌調査を行い、拡散防止計画等、必要な手続きを行う。

事業者は、当該拡散防止計画書等に基づき必要な施工に伴う措置を行う。

5　設計業務に関する事項

(1)　業務内容

事業者は、事業契約締結後、本書、入札説明書、事業契約書並びに事業者が作成した提案書に基づき、対象施設の設計及び関連業務を行うものとする。各施設の設計業務は次のとおりである。

ア　建築施設

設計業務は、「昭和 54 年建設省告示第 1206 号及び建設省住指発第 148 号の建設省住宅局長通達」に示す標準業務内容を準拠し、当該施設の建設工事に必要な設計図書等を作成する。その業務内容は以下のとおりである。

(ｱ)　建築施設の設計
(ｲ)　工事内訳書及び数量調書の作成
(ｳ)　近隣住民に対する工事説明資料の作成
(ｴ)　その他申請及び届出に係る書類、図面の作成

イ　外構施設

本書に基づき、当該施設の建設工事に必要な設計図書等を作成する。

ウ　車両誘導・駐車場管理システム

本書に基づき、当該設備機器等の製作及び設置工事に必要な設計図書等を作成する。

(2)　業務の進め方

ア　提出書類等

事業者は、設計業務着手前に別紙 11 に示す書類等を都へ提出する。業務工程表には、事業契約締結後、本業務に必要な事前調査業務、設計業務及び各種申請・許認可手続き業務の工程を明示する。なお、設計業務期間については、事業者の提案に基づき事業契約書に定める。設計の完了時には、別紙 12 に示す設計図書を都へ提出し確認を得る。

イ　設計協議

・設計業務は、都の担当者及び関係機関と連絡調整を行いながら打合せ協議を行い、設計条件を明確にして、計画的に進めるものとする。
・業務進捗管理は事業者の責任において実施し、定期的にその進捗状況を都に報告するものとする。
・都は、必要と認めた場合、設計変更を求めることができる。この場合の手続き及び費用負担については、事業契約書に定める。
・また、事業者は、事業スケジュール及び契約金額の変更を伴わず、かつ提案内容から逸脱しない範囲で、都と協議の上、承諾を得て、設計内容の調整若しくは変更を行うことができる。

ウ　成果品

実施設計が完了した段階で、事業者は設計図書を都へ提出し、その内容について都の確認を得ること。

(3)　その他留意事項

ア　市場業者整備施設設計者との協議・調整

・市場業者等が整備する冷蔵庫棟等の設計者と協議、調整等が必要となった場合は、適宜関係者と必要な協議等を行うこと。ただし、設計変更等に係る調整等が必要な場合は、速やかに都に報告すること。都は必要に応じて協議に参加する。

イ　検討会等の資料作成

・事業者は、都が別途行う検討会その他協議会等で使用する当該施設に関する図面等の資料作成などの協力をすること。

ウ　環境影響評価に必要な資料等

・本事業は、東京都環境影響評価条例第 10 条第１項の規定に基づき、事業段階環境影響評価を行っている。また、環境影響評価書は、平成 17 年度及び平成 18 年度に都が実施した基本設計で検討した施設計画内容に基づいて作成されている。したがって、事業者は設計業務において、基本設計の施設計画内容及び工事中の環境への負荷に変更が生じた場合、都が行う環境影響評価の変更手続に必要な資料等を、都へ提出すること。

エ　豊洲地区まちづくりガイドライン

・設計にあたっては、平成 18 年７月に豊洲地区開発協議会が策定した「豊洲地区まちづくりガイドライン」及び今後別途策定される景観重点地区としての景観ガイドラインを運用しながら実施する。また、運用にあたっては、地権者を主体とした「豊洲地区まちづくりガイドライン運用会議（仮称）」を設置し、設計内容について会議に諮る予定である。

オ　外構設計に関する事項

・環状２号線下地下横断道路は、供用中の環状２号橋梁、新交通システム「ゆりかもめ」及び運河堤防に近接するため、各施設管理者と事前協議を行い、各施設にかかわる規制条件などを設計・施工に適切に反映させること。
・歩行者デッキ（ペデストリアンデッキ）は、設計業務時点より上部工・下部工・基礎工施工計画について道路管理者及び警察等の関係機関と事前協議を行い、施工条件や周辺の埋設物の有無等を確認し、交通安全対策を設計・施工に反映させること。また、歩行者デッキ（ペデストリアンデッキ）は周辺街区との関連性もあるため、設計時点から、周辺地権者、区画整理事業者等と協議しながら進めること。
・歩行者デッキと供用中の新交通システム「ゆりかもめ」の新市場前駅舎との接続は、駅舎の改造が伴うこととなるため、「ゆりかもめ」管理者等と十分な事前協議を行い

利用者の安全と利便性を確保すること。

カ　申請及び届出等

・設計業務に関連して必要な一切の各種申請及び届出等を、業務の進捗に支障が生じないよう適宜行うこと。ただし、提出する書類等は都の確認を得ること。

(4)　建築設計に関する要求水準

ア　共通事項

設計にあたっては、次に挙げる方針に基づくものとする。

① 設計にあたっては、意匠、構造、設備等について、関係諸法令及び各種設計基準並びに本書等に定める水準を確保するとともに、中央卸売市場としての様々な業務に対する機能性、安全性、利便性、快適性等に十分配慮する。

② 各建物の平面計画にあたっては、安全性及び利便性に配慮するとともに、防災及び避難、消防活動等を配慮した動線計画とする。

③ 各建物等の形態は、その目的にふさわしいものとするとともに、空間構成を十分配慮し、周辺環境に調和した良好な景観形成に努める。

④ 設計にあたっては、工法、材料、設備等の技術の開発、改善に努めるものとする。

⑤ 構造設計にあたっては、関係法令を遵守するとともに、基本的な条件に適した構造種別、及び構造形式を選択し、安全で均整のとれた構造体とする。

⑥ 上部構造は、荷重及び外力に対して安全であるとともに、構造耐力上主要な部分は剛性及びじん性をもたせる設計とする。

⑦ 基礎構造は、上部構造を安全に支持し、荷重及び外力を円滑に地盤に伝え、かつ確実に施工できる設計とする。

⑧ 構造材料については、品質、性能、形状及び寸法等が適正であり、かつ、確実に施工できる材料を使用する。

⑨ 特殊な構造種別及び構造形式を用いる場合については、安全性、施工性、経済性、耐久性について十分検討を行い選択する。

⑩ 部位を構成する部材は、規格性、量産性、施工及び維持管理の容易性等を考慮した設計とする。

⑪ 仕上げ材料については、安全性、施工性、経済性、耐久性、維持管理の容易性並びに不燃及び防火等の性能、材質等を検討の上、選択する。

⑫ 設備については、機器の単独機能だけでなく、システムとしての総合性について検討するとともに、維持管理の容易性及び経済性をも考慮して設計する。

⑬ 設備機器の設置については、耐久性、互換性、更新性その他維持管理に配慮した設計とする。

イ　売場施設

(ｱ)　施設構造、構成等

<table>
<tr><th>建物名称</th><th>項目</th><th colspan="2">施設要件</th></tr>
<tr><td rowspan="5">青果棟</td><td>構造</td><td colspan="2">・閉鎖型、バース方式、平床方式</td></tr>
<tr><td rowspan="4">施設構成</td><td>１階</td><td>・卸売場及び仲卸売場
・飲食店舗（４店舗）</td></tr>
<tr><td>２階</td><td>・加工パッケージ施設
・大口ピッキング施設
・車両スロープ</td></tr>
<tr><td>屋上</td><td>・屋上緑化</td></tr>
<tr><td colspan="2">・空調熱源設備等のエネルギー施設を設置する。
・ターレ修理業（２店舗）を設置する。</td></tr>
<tr><td rowspan="6">水産卸売場棟</td><td>構造</td><td colspan="2">・閉鎖型、バース方式、高床方式
（１階床高さは地盤面より１m程度）</td></tr>
<tr><td rowspan="5">施設構成</td><td>１階</td><td>・卸売場</td></tr>
<tr><td>２階</td><td>・セリ室
・現場事務所
・卸売場及びセリ室等を見学できる見学者用通路</td></tr>
<tr><td>３階</td><td>・大口荷さばき場
・加工パッケージ施設
・転配送センター
・車両スロープ</td></tr>
<tr><td>屋上</td><td>・屋上緑化</td></tr>
<tr><td colspan="2">・ターレ修理業（２店舗）を設置する。</td></tr>
<tr><td rowspan="6">水産仲卸売場棟</td><td>構造</td><td colspan="2">・閉鎖型、バース方式、高床方式（1階床高さは地盤面より１m程度）</td></tr>
<tr><td rowspan="5">施設構成</td><td>地階</td><td>・ターレ置場（１階から地下階までスロープを設ける。）</td></tr>
<tr><td>１階</td><td>・仲卸売場</td></tr>
<tr><td>２階</td><td>・物販店舗（80 店舗）
・車両スロープ</td></tr>
<tr><td>屋上</td><td>・緑化広場、連絡ブリッジ</td></tr>
<tr><td colspan="2">・ターレ修理業（２店舗）を設置する。
・１階と２階を結ぶ運搬車両用のスロープを２ヵ所設ける。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">連絡通路</td><td>構造</td><td colspan="2">・閉鎖型、高床方式</td></tr>
<tr><td>施設構成</td><td colspan="2">・水産卸売場と水産仲卸売場間に以下の条件の連絡通路を設置する。詳細については入札公告時に示す。
①ターレ走行レーン片側６車線、低速車輌走行レーン片側１車線、歩道１車線、両面通行通路を２箇所
②ターレ走行レーン片側４車線、低速車輌走行レーン片側１車線、歩道１車線、両面通行通路を１箇所
③通路を１箇所</td></tr>
</table>

(ｲ)　卸売場及び仲卸売場の衛生管理面での要求事項

・生産から消費に至る各段階での衛生管理の重要性に配慮し、本市場において扱われる荷に新たな危害を与えないことを前提条件として、場内を次のような清潔度に応じてゾーン区分し、容易に衛生管理が行えるようにする。

ゾーン	概要	施設等
清潔ゾーン	生食、又はそのまま喫食するものへの加工が行われるエリア	仲卸店舗内加工室（生食またはそのまま喫食するものへの加工やリパック、つま加工、カット野菜、カットフルーツなど）
準清潔ゾーン	商品に、新たな汚染が加わらないよう取扱われるエリア	卸売場・仲卸売場、仲卸店舗、仲卸店舗内加工スペース（調理前加工、小口分化・リパック、下処理の皮むきや調理用カットなどの加工）、荷さばきスペース、通路など
一般ゾーン	商品が汚染される恐れのあるエリア	卸売場・仲卸売場外部のプラットフォーム、荷さばきスペース、現場事務室など

・売場の構造は、「食品衛生法」、東京都「食品衛生法施行条例」、「食品の製造過程の管理の高度化に関する基本方針」（食品の製造過程の管理の高度化に関する臨時措置法　平成 10 年法律第 59 号第３条第１項の規定に基づく）等の関係法令等を遵守すること。

・上記の法令等による他、以下に示す衛生管理上の配慮項目を示す。

箇所等	配慮項目
売場全体	・原則として、外気の影響を遮断し、鼠、昆虫等の侵入を防止する閉鎖型の売場施設とする。 ・清潔度別の区画を設け、清潔区域とその他の区域を隔壁によって仕切る。（清潔ゾーン、準清潔ゾーン、一般ゾーン） ・卸売場内の通路、陳列場所の明確な区分を行う（色分け、陳列場所の段差）。 ・仲卸売場内の通路、店舗及び荷の搬入通路、買出人通路の明確な区分を行う（色分け、段差を設ける。仲卸店舗ごとシャッターなどでの区画）。
外部出入口	・靴底泥除去設備、消毒槽（水産物部）を設置する。 ・手洗い及び手指の消毒のための施設を設置する。手洗い設備はペダル式又はセンサー式、手指消毒では手指乾燥機の設置又はペーパータオルを常備する。 ・扉の開放を厳禁する建具構造とする。
床排水溝	・排水溝を適切な位置に設ける。 ・排水量に応じた排水溝寸法とする。 ・排水に適した排水勾配を確保する。
便所	・売場の衛生管理上、影響のない位置及び構造とする。 ・専用の流水受水槽式給湯器付手洗い設備及び手指の消毒装置を設ける。手洗い設備はペダル式又はセンサー式とする。手指消毒に

	は、手指乾燥機の設置又はペーパータオルを常備する。 ・鼠、昆虫等の侵入を防止する設備を設ける。 ・出入口には、水産卸売場棟・水産仲卸売場棟では靴消毒槽（跨げない幅）を設ける。青果棟では靴底の汚れを落とすマット等の設置、又は履き替えを行う設備とする。	
その他	床	売場の床は耐水性材料を使用し、排水がよく、かつ清掃がしやすい構造とする。床面は平滑かつ勾配を確保する。
	内壁	売場の内壁は、床から少なくとも 1.2mまでは耐水性材料の腰張りとし、かつ清掃しやすい平滑な構造とする。
	天井	売場の天井は、清掃しやすい平滑な構造とする。
	換気	売場内は、ばい煙、蒸気等の排除設備を設ける。
	昆虫等の防除	売場内全体は鼠、昆虫等の防除のための設備を設ける。

(ｳ)　連絡通路に関する留意事項

・当該通路は、補助 315 号線高架下を道路管理者の占用許可を得て整備するものである。

・「高架道路下占用基準」で定める次の構造要件を満たさなければならない。

種別	項目	備考
占用物件の構造	高架道路の橋脚の外側をこえてはならない。	準拠不可能により対策を講じる。
	構造は、耐火構造その他火災により道路の構造又は交通に支障を及ぼさないことが認められる構造とする。	準拠する。
	天井は所要強度のものとし、必要な消火設備を設置すること。この場合においては、あらかじめ所轄消防署と協議を行うこと。	準拠する。
	屋根面から高架道路桁下まで 1.5m以上のクリアランスを確保する。	準拠する。
	壁体は、原則として高架道路の構造を直接利用しないこと。	準拠する。
	壁体は、原則として橋脚から 1.5m以上のクリアランスを確保する。	準拠する。
安全対策等	占用物件を利用する車両等の衝突により、高架道路の橋脚等に損傷が発生するおそれがある場合には適切な場所に保護柵等を設置すること。	保護柵の必要性について道路管理者と協議する。
	高架道路の分離帯からの物件の落下等高架下の占用に危険を生じるおそれのある場合においては、占用者において安全確保のため必要な措置を講じること。	準拠する。詳細について道路管理者と協議する。
その他	占用物件の意匠等は、都市美観を十分配慮して定めるものとする。	準拠する。

・道路管理者が高架道路下（占用物件上部）の点検業務が行えるように、次の措置を講じる。

＊目視による点検業務ができるように、占用物件上部への昇降設備を設置し、占用物件上部を点検通路として供用する。

＊各橋脚を連続して点検できるように、占用物件で分断された区域を往来できる連絡通路を設置する。

＊補修業務に必要な車両や資器材の搬入が可能となるように、各橋脚への車両進入経路を確保する。

＊道路管理者がいつでも点検、補修ができるような入退場方法を確保する。

(ｴ)　屋上緑化

・江東区の緑化基準に準拠する。ただし、緑地面積（地上部緑化面積＋屋上緑化面積）等は５、６、７街区の合計で算定する。

・６街区の屋上緑化広場は、都民への開放空間でもあり、散策できる広場等として整備すると共に、補助 315 号線と千客万来施設・水際緑地を結ぶ貫通通路の機能も含めた回遊性の確保を図る。

・なお、緑化計画を行う際には、市場業者整備施設及び千客万来施設等も含めること。

ウ　管理施設棟

・管理施設及び水産物部卸事務所を設置する。

・特別高圧受変電設備、非常用発電機設備及び空調熱源設備等のエネルギー施設を設置する。

・飲食店舗を２階に配置する。

エ　立体駐車施設棟

・待機駐車場については、６街区のみ地上部で取りきれない台数を、立体駐車場とする。仕様は大臣認定品プレファブ式立体駐車場以上とする。

オ　付属施設

(ｱ)　屋外便所

・各街区ごとに２箇所以上設置する。器具の仕様、想定人員については、(6)設備設計に関する要求水準、イ　設備全体の要求水準、(ｷ)衛生器具設備　に準拠する。

(ｲ)　運転手待機所

・各街区ごとに４箇所以上、青果棟・水産仲卸売場棟・水産卸売場棟の各棟出入口に隣接して適宜設置する。

(ｳ)　警備員詰所

・第４運営業務に関する事項　２業務の要求水準　(1)保安警備業務　ウ業務の要求水準　に基づき、適宜設ける。ただし、原則として各場内出入口には設けること。

(ｴ)　廃棄物中間集積所

・別紙 13 参考数量の廃棄物の中間集積に必要なスペースを各街区ごとに適宜設ける。

・衛生管理業務で行う建物内の排水溝、排水管や汚水槽等の清掃に伴い発生する汚泥を一時集積するための汚泥タンクを各街区に適宜設ける。なお、臭気対策を講じるものとする。

(ｵ)　連絡ブリッジ

・幅員は有効 4.0m程度とする。耐震性、耐風性、安全対策については、(７)外構に関する要求水準、（ｱ）歩行者デッキ　の基準に準拠する。

(5)　構造設計に関する要求事項

ア　架構

・機能性を考慮し卸売場部分のスパンは 18m内外とし、安全性及び経済性を考慮し、適正なスパンを設定すること。

・計画平面に対して適切な構造種別の選択を行うこと。

イ　基礎

・埋立地であることから地盤沈下の対策を行うこと。

・地震時の地盤液状化に対する対策を講じること。

・既存基礎杭等が新設杭等の基礎構築に支障となる場合は、適切に撤去等を行い、支障を及ぼさないようにする。

ウ　荷重条件

・主要諸室の床荷重（積載荷重）については、入札公告時に示す別紙資料を参考に計画する。

・エキスパンションジョイントを適切な位置に設置すること。

・地震荷重における用途係数は、次のとおりとする。

施設名	用途係数
青果棟、水産卸売場棟、水産仲卸売場棟、連絡通路、管理施設棟、給排水施設	1.25 （耐震安全性のレベル－２）
上記以外	1.00 （耐震安全性のレベル－１）

注）耐震安全性のレベル－２　大地震後、大きな補修をすることなく使用できる。
耐震安全性のレベル－１　大地震後、建物の部分的な損傷を生じても、耐力の下が著しくなく人命の安全は確保される。

・設計風圧は、臨海部の条件を考慮して設定すること。

・本敷地は地表面粗度区分Ⅲに属するが、同区分Ⅱにやや近い条件であることを考慮する。

・建物内外の温度差が躯体に及ぼす影響について検討を行うこと。

・売場等施設は横に長い建物となるので、温度応力の影響について検討を行うこと。

エ　環境条件

・耐用年数に応じた躯体の耐久性を確保すること。

・環境（塩害や海水の影響）を考慮した構造材料、施工方法を選択すること。

オ　その他

・許容される変形量を考慮して、架構の構造設計を行うこと。

・屋上等に設置する駐車場への搬出入車両の走行振動対策を行うこと。

(6)　設備設計に関する要求水準

ア　整備区分

本施設における設備の整備にあたり、事業者と市場業者との整備区分が生じる設備について、基本的な考え方を次のとおり示す。なお、特に記載のないものは別紙 14 の（１）～（３）による。

(ｱ)　電力設備

・事業者は、特別高圧受変電設備及び市場業者整備施設のサブ電気室も含め、すべての場内サブ電気室への電力供給フィーダ盤を整備する。ただし、フィーダからサブ電気室間のケーブル敷設は、事業者が整備したサブ電気室のみとし、市場業者整備施設内電気室へのケーブル敷設は市場業者等が整備する。

(ｲ)　通信設備

・事業者は敷地境界から各街区ごとに電話・情報設備の引込対応を行い、主配線架（ＭＤＦ）を設置する。

・市場業者整備施設は、同一街区内の本施設経由で電話・情報引込を市場業者が整備する。

(ｳ)　防災設備

・事業者は、法的及び消防との協議の結果必要となる防災設備を整備する。

(ｴ)　空調及び熱源設備

・空調及び集中熱源設備は事業者が市場業者整備施設及び市場業者等が知事より使用指定又は使用許可を受けた施設を除く部分のすべての施設内を整備する。

(ｵ)　給水設備

・事業者は、各棟に設置する受水槽、給水器具及び施設内配管を敷設する。ただし、市場業者整備施設については市場業者等が整備する。

(ｶ)　排水設備

・事業者は、各棟に設置する水栓、衛生器具等から排水される施設内配管等を敷設する。ただし、市場業者整備施設は市場業者等が整備し、構内汚水配管と接続する。

(ｷ)　ガス設備

・事業者は、非常用発電設備及び空調用熱源設備の燃料としてガスを採用する場合の導管、安全装置等を整備する。市場業者等は必要とするガス設備をすべて整備する。

(ｸ)　消火設備

・事業者は、法的及び消防との協議の結果必要となる消火設備を整備する。

イ　設備全体の要求水準

(ｱ)　共通事項

・本編に明記する他、各種仕様等においては諸元表（別紙 16 及び 17）に示す内容についても満たすものとする。

・多様な施設内容に対して、適切な室内環境を提供するとともに、設備機器等の更新性及びメンテナンスの容易性に配慮する。

・使用する配線配管等の材料は、耐久性、リサイクル性、経済性等を考慮して選定する。

・機器並びに設備システム選定に当たり、コスト（建築費、運転維持管理費、エネルギー使用量）、耐久性、操作・メンテナンスの難易、設置面積、振動・騒音、信頼性（実績）等について、システムの種別ごとにケーススタディを行い、ケースごとにＬＣＣ比較検討書を作成して検証する。
・騒音、振動、光害等の要因となる諸設備については、本市場周辺へ影響を及ぼさないように配慮する。
・各種機器や、配線・配管類については、地震時の転倒防止、防振等に配慮し、適切な耐震措置を施し、「官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説」（建設大臣官房官庁営繕部監修）に規定する甲類に求められる設備機能を確保する。
・水損対策の諸室（電気室等）には、水系配管を設けない。ただし、やむを得ず設ける場合は水損対策を行う。また、上階に水系の配管を設けた場合は、配管の漏水を中央監視盤にて監視できる構造とする。
・設備機器類は耐久性・メンテナンスなどを考慮し、屋内設置型のものを採用する。
・分電盤、端子盤など電気設備機器類は、原則ＥＰＳなどの専用スペースに配置し、管理性、安全性、メンテナンス性を確保する。また、電気（弱電）機器使用場所までの距離が過大になることのないよう、施設内各所に適宜配置する。負荷密度や使用箇所数、将来の機器増設などを考慮のうえ、適切な容量を確保する。
・配線ルートは共用部とし、増改修が容易になるような計画とすること。
・各棟の間や屋外設置機器への配管配線は埋設配管（隠蔽部配管）を基本とする。
・外部設置のものは本計画の立地条件を考慮し、塩害などによる腐食・腐朽に対応すること。（耐食性を考慮すること）
・配管設備において本敷地の地盤の状況を考慮した地盤沈下対策（建物導入部等）を行う。
・本計画で使用する配線及びケーブル類はエコケーブルを基本する。
・上水、雑用水については建設及び改修等においてクロスコネクションがないよう、塗装等により外観で識別可能なものとする。
・売場内の配管類については、原則として天井内又は床下へ敷設する。やむを得ず露出配管とする場合は、ほこり等の堆積・落下により売場内の衛生環境や商品に影響を与えることがないよう配慮する。

(ｲ) 給水設備

・本敷地内で使用する給水源としては上水、雑用水の二元給水システムとする。上水としては水道水、雑用水としては雨水再利用、排水再利用水を給水源とする。
・給水先の各器具及び機器に必要とする水量、水圧で、衛生的な水を汚染されることなく安定して供給できる給水方式及び設備とする。
・受水槽及び雑用水槽は、清掃等の際に断水することがないよう２槽式の構造とする。
・給水装置はインバーター等により省エネルギー効果がある制御が可能なものとする。
・給水系統、用途及び使用者ごとにメーターを設置する。このメーターは計量法に基づく検定に合格したものとする。また、施設用途ごとの時間給水量（積算値）が把握できるよう、給水管の分岐等により施設用途が異なる箇所へ給水を行う部分については、パルス発信機能を有するメーターを設置し、中央監視装置へ使用量を伝送

する。

・給水原単位については入札公告時に示す予定である。

(ｳ) 自動灌水設備

・各街区施設屋上及び壁面の緑化部分については、自動灌水設備を整備する。

・灌水（土中埋設もしくは地上敷設した点滴ホースを用いた植栽用の散水）はソーラー電源、タイマー設定、及び降雨センサーによる制御機能付とする。

(ｴ) 給湯設備

・給湯設備は電気方式とし、使用する用途に必要な温度、量及び圧力の湯を衛生的に供給する。

・給茶用の給湯器は、給湯温度 90℃以上の沸し上げ、週間タイマー及び自動排水機能を設ける。

・湯沸室に設置する混合水栓には適温（45℃程度）の給湯を行う。

・更衣室等に設置するシャワー用水栓には適温（45℃程度）の給湯を行う。

(ｵ) 排水設備

・雨水及び汚水は、公共下水道に有効に排水できる設備を整備する。

・排水槽を設ける場合は、排水が流出しない構造とし、設置する排水ポンプは緊急時の緊急排出と故障時に対応できるシステムとする。

・建物利用者が建物内外における通常の利用状態において、通気管やマンホール等からの臭気により不快を感じないものとする。

(ｶ) ガス設備

・ガス設備は、使用用途を把握し、使用者の安全性、利便性、快適性、耐久性のあるものとする。

・ガス設備は、空調用熱源及び非常用発電機設備に限り、採用可能とする。
非常用発電機設備に使用するガス設備については「自家発電設備の基準」（昭和 48 年２月 10 日消防庁告示１号」の基準と同等の構造とする。

(ｷ) 衛生器具設備

・便器の洗浄水は可能な限り雨水利用水、雑排水再利用水を使用する。ただし、手洗器及び温水洗浄便座には上水を使用する。

・衛生器具は陶器製とする。

・大便器は節水フラッシュ型、小便器及び洗面器は感知式自動水栓を採用し、節水化を図る。

・多目的トイレは「高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律」による誘導基準（望ましい基準）を満たす仕様とする。
さらに、見学者来場部分は１箇所以上オストメイト対応仕様とする。

・便所の衛生器具の数は、利用者が遅滞なく快適に使用できるものとして適切に設定されていることを計算資料により検証する。想定人員については入札公告時に示す別紙資料を参照すること。

(ｸ) 消火設備（防排煙設備を含む）

・関係法令（消防法等）に基づき所轄消防署と協議をし消火設備（消火器を含む。）を整備する。

・法令で定める面積又は機器が設置される電気室及びエネルギー施設等に設置する消火設備は二酸化炭素及びハロン化物消火設備と同等以上の効力があると認められ、環境保全及び安全性に十分配慮した新ガス系消火設備とする。ただし、法令で新ガス系消火設備の設置が認められていない部分についてはこの限りでない。
また、規定に達しない部分であって自主的に設置する場合も同様とする。

(ｹ)　雨水利用・排水再利用設備

・雨水利用・排水再利用設備は「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」に定められた水質基準を満たすことのできる処理方式及び性能とする。
・雨水利用・排水再利用設備は、雨水及び雑排水の水量に応じた適切な制御を計画し効率的・経済的な利用が可能なよう設置する。
・原水は雨水及び雑排水（厨房系排水及びし尿を含む排水を除く。）とし、緊急時等に飲料水系統から補給可能なシステムとする。
・雨水利用・排水再利用設備の１日あたりの処理能力は、各街区施設全体の１日便所洗浄水量以上をまかなう容量とする。雨水利用については集水できる屋根面全て（ただし車両等の油による汚染がない部分を対象とする。）を対象とする。上水代替率（（雨水利用量＋排水再利用量）／使用水量）は 15%以上を目安とする。
・飲料水系統へは流入しない構造とする。

(ｺ)　空調換気設備

ａ　換気設備

・建物内の空間をその用途に応じて分け、関係法令（建築基準法、東京都建築安全条例等）に定める必要換気量に適合する換気設備を整備する。
・広大な空間を有する卸売場、仲卸売場等は、効率的な換気を行う。特に、取扱う商品の臭気を効果的に除去できるものとする。なお、排気に当たっては都民の健康と安全を確保する環境に関する条例等に基づき対応を行うこと。
・熱源機械室、電気室等の熱の排除は、機器等に及ぼす影響、経済性及び環境性を検討し、換気方式、冷房方式、換気・冷房併用方式のいずれか優位な方式とする。
・各室で発生した臭気や物質が滞留せず、また他室に影響を及ぼさないシステムとする。
・プラットフォームについては車両からの排気ガスの滞留等の恐れがある場合は換気設備を設ける。
・建物利用者が建物内外における通常の利用において、店舗、便所、排水再利用施設等により不快を感じないものとする。
・地下ターレ置場の換気装置は、法令で定める基準を満たすほか、構内運搬車の充電の際に発生する水素ガスを有効に排出できる構造とする。
・給排気口及びフィルターは、塩害対策を講じると共に、虫や粉塵を有効に遮断できるものとする。

ｂ　排煙設備

・関係法令（建築基準法及び消防法）に基づく排煙対象ゾーンを、自然排煙及び機械排煙により、適正に排煙できる設備を整備する。
・卸・仲卸売場、荷さばきスペース等については、所轄消防署と特例免除の可能性

について協議を行うこと。

ｃ　熱源設備

・空調は、熱源設備により冷（温）熱を製造し、各施設へ供給する方式とする。

・容量は別紙 18 の空調温湿度設定を満足できるものとする。

・なお熱源設備詳細は、都環境局より条例に基づく地域冷暖房導入の検討を踏まえ確定することを要請されているため、入札公告時に提示する。

ｄ　空調・換気

外気取入制御、ＣＯ２制御、ＶＡＶ制御、ＶＷＶ制御等を導入し省エネルギー配慮した空調システムとする。

①　水産物卸売場の空調・換気

ｉ）　卸売場全体

事業者は､卸売場内を別紙 18 の各室温湿度設定表に示す温湿度以下に維持できる空調・換気設備を整備する。なお、この部分の空調・換気は熱源設備より冷熱の供給を受けて行う。

ⅱ）　低温卸売場及び保管スペース

商品の品温管理に応じた低温化設備を市場業者等が整備する。個別熱源設備は、卸売場上層階の予め用意した設備スペースに設置される。

ⅲ）　活魚売場

周囲温度は常温とし、換気のみを行う。

②　水産物仲卸売場の空調・換気

ｉ）　仲卸売場全体

事業者は､仲卸売場を別紙 18 の各室温湿度設定表に示す温湿度以下に維持できる空調・換気設備を整備する。なお、この部分の空調・換気は熱源設備より冷熱の供給を受けて行う。

ⅱ）　仲卸店舗内空調

市場業者等は、自ら整備した熱源から店舗内の空調を行う。また、店舗内の個別保冷機器は市場業者が整備する。

ⅲ）　買出人駐車場の換気

事業者は、自然換気と機械換気を併用し、駐車場の換気、1 階仲卸店舗保冷機器等の排熱排気に十分対応できる給排気の計画を行なうこと。

なお、屋上は屋上緑化広場として整備することから、屋上を利用した換気方式・設置箇所・数等については配慮を行うこと。

③　青果卸売場・仲卸売場の空調・換気

ｉ）　卸売場全体

事業者は､卸売場を別紙 18 の各室温湿度設定表に示す温湿度以下に維持できる空調・換気設備を整備する。なお、この部分の空調・換気は熱源設備より冷熱の供給を受けて行う。

ⅱ）　仲卸売場全体

事業者は､仲卸売場を別紙 18 の各室空調温湿度設定表に示す温湿度以下に維持できる空調・換気設備を整備する。なお、この部分の空調・換気は熱源設備

より冷熱の供給を受けて行う。

iii） 低温卸売場

市場業者等は商品の品温管理に応じた低温化設備を整備する。個別熱源設備は、卸売場上層階の予め用意した設備スペースに設置される。

iv） 仲卸店舗内空調

市場業者等は、自ら整備した熱源から店舗内空調を行う。また、店舗内の個別保冷機器は市場業者が整備する。

e 管理施設棟の空調・換気

事業者は､施設内を別紙18の各室空調温湿度設定表に示す温湿度以下に維持できる空調・換気設備を整備する。なお、この部分の空調・換気は熱源設備より冷（温）熱の供給を受けて行う。

f 搬入搬出バースのシャッター部分の換気

事業者は、搬入搬出バースのシャッター部にエアカーテンを設置し空調負荷の低減を行う。（ドックシェルターを除く。）なおエアカーテンは吹降し式でシャッター連動とする。

g その他室等の空調・換気

事業者は､施設内を別紙18の各室空調温湿度設定表に示す温湿度以下に維持できる空調・換気設備を整備する。事業者が整備する熱源設備で設定温度を維持し、施設内に必要な換気も行う。

空調整備範囲外の事務所居室内の換気装置は全熱交換器とする。

※熱負荷単位の設定

熱負荷設定に必要な条件を以下に示す。

・内部発熱条件

人員負荷：人員密度　卸売場　0.3777　（人/㎡）
　　　　　　　　　　卸売場荷さばき　0.053　（人/㎡）
　　　　　　　　　　事務所部分　0.1～0.2（人/㎡）
　　　　作業別人体発熱量　顕熱　SH69（w/人）
　　　　　　　　　　　　　潜熱　LH53（w/人）

機器発熱：ターレ及びﾌｫｰｸﾘﾌﾄの機器発熱負荷は下記台数を参考に設定する。
　　　　５街区　700台
　　　　６街区　1,000台
　　　　７街区　900台

・外気量　：　25（m^3/h・人）

(ｻ) 自動制御設備

・当該街区を管轄する中央監視装置により、空気調和設備、換気設備、給水設備、排水設備、雨水利用・排水再利用設備等の集中監視制御を行う。

・用途別の各種エネルギー消費量及び主要熱源機器の機器効率を随時把握し、統計処理できるものとする。

(ｼ) 昇降機設備

・耐震性能は、「東京都機械設備工事標準仕様書」及び「国土交通省大臣官房官庁営

繕部監修　機械設備工事共通仕様書」に記載されている耐震安全性分類「Ｓ」にて設計する。

ａ　エレベーター設備

・市場内に次の仕様のエレベーターを整備する。

乗用　　管制運転（地震（P 波）、停電、火災）
車椅子、視覚障害者対策
インターホン、監視カメラ

人荷用　管制運転（地震（P 波）、停電、火災）
インターホン、監視カメラ、閉止ブザー

※　エレベーターは原則としてマシンルームレスとする。

※　エレベーターカゴ内にターレの衝突の措置を講じる。

※　監視カメラは、当該街区の防災センターにおいて、カゴ内の状況をモニタリング及び録画可能なものとする。

※　人荷用エレベーターのカゴ寸法はターレ又はフォークリフトが運搬可能なものとし、概ね以下の寸法とする。

６街区　　：幅 2,000mm×奥行 3,200mm×高さ 2,500mm
５，７街区：幅 3,000mm×奥行 4,500mm×高さ 2,500mm

・当該街区の防災センターに運転監視が行える設備を設置する。なお、管理施設棟の防災センターにおいては、全エレベーターの運転監視が行えるものとする。

・各街区の人荷用エレベーターは、最大物流量を踏まえ、必要台数を整備する。なお、水産仲卸売場棟、水産卸売場棟については、スロープ搬送を主とすることを前提に計画すること。

建物名称	設置区間	最大物流量（ｔ／ｈ）
青果棟	売場⇔加工パッケージ	36
	売場⇔大口ピッキング	18
水産仲卸売場棟	売場⇔小口買出人駐車場	78
	売場⇔関連店舗	29
水産卸売場棟	売場⇔大口荷さばき場	82
	売場⇔加工パッケージ	60

・乗用エレベーターは提案によるものとする。台数計算に用いる人員数は入札公告時に示す予定である。

ｂ　エスカレーター設備

市場内に次の仕様を要すエスカレーターを整備する。

・型式は 1000 型以上とし、上り下りはそれぞれ専用とする。
・光電管による自動運転が可能とする。
・ステップの水平部分を３段程度設けるものとする。
・６街区防災センターに運転監視盤を設ける。
・６街区市場内に整備するエスカレーターは下記台数とする。

建物名称	１～２階（台）	２～３階（台）	備　考
水産仲卸売場棟	2	2	
合　計	2	2	

c　ゴンドラ設備

管理施設棟に清掃用ゴンドラを設置する。

(ス)　電力設備

a　特別高圧受変電設備

・本市場全体の受電は、電力会社より特別高圧（66ＫＶ）にて、管理施設棟内のエネルギー施設に設置する特別高圧受変電設備で一括受電する。また、66KV2 回線受電とし、受電変圧器は屋内閉鎖型 20ＭＶＡを２台設置する。

・敷地境界から管理施設棟特高電気室までの配管を整備する。

b　サブ変電設備

・管理施設棟内の特別高圧受変電設備から水産卸売場棟、水産仲卸売場棟、青果棟、その他施設内の電気室まで電力供給する高圧幹線設備（供給電圧 6.6ＫＶ、２回線）を整備する。

・各所には、別紙 16（諸元表）に示す施設別想定負荷密度に基づき、サブ変電設備を設置する。

・変圧器の仕様はモールド（トップランナー方式）とする。

・電気室には将来の負荷増加に対して、設備容量が増加できるスペースを設ける。

・商用電源が途絶しても、継続して操作及び監視・計測が可能な構成とする。

・自動力率調整を行い、改善後の力率は 98%以上とする。

c　非常用発電設備

・商用電源の停電時に保安上及び法的に必要な防災負荷など必要な電力を供給できる非常用自家発電機を設置する。

・ガスタービン方式とし、燃料は中圧ガスにて確保する。（ただし、消防法上必要であればＡ重油・軽油・灯油などの液体燃料との併用となるシステムとする。）

・保安照明として、売場、荷さばきスペース及び通路などの照明器具の 1/5 程度、エネルギー施設及び設備諸室等の照明器具の 1/3 程度、防災センター（中央監視室）、及び東京都事務室など防災活動上必要な諸室の照明器具については全数、それぞれ点灯させる。

・設備諸室、防災センター（中央監視室）及び東京都事務室などへの廊下、便所など防災活動上必要と思われるエリアの照明器具については 1/3 程度を点灯させる。

・保安用コンセントとして、エネルギー施設、設備諸室、防災センター（中央監視室）及び東京都事務室などは全数使用可能とする。

・市場業者整備施設について、上記の防災負荷等のための非常用発電機と併せ、６街区冷蔵庫 1800ＫＷ、7 街区 1300ＫＷ程度の電力を供給できるシステムとする。なお、事業者が行う年度末定期点検作業に伴う停電時は、非常用発電から電力を供給することになるので、点検作業に影響ない供給系統を検討する。

ｄ　直流電源設備

・建築基準法及び消防法による非常照明・誘導灯用の電源は別置型を基本とし、直流電源装置を設置する。

・中央監視盤、発電機及び各サブ変電設備制御用の電源として、直流電源装置を設置する。

・直流電源装置は非常照明・誘導灯用と受変電設備装置用と分けて設ける。

ｅ　無停電電源設備

・無停電電源装置は、５街区及び管理施設棟それぞれの中央監視機器類用に設置し商用電源の途絶した後、非常用発電設備による電源供給が確立するまで、無瞬断で電力の供給を行うものとする。停電補償時間は 10 分以上とする。

ｆ　中央監視設備

・５街区は青果棟防災センター、６，７街区は管理施設棟の防災センターに中央監視装置、電力グラフィックパネルを設置し、水産卸売場棟、水産仲卸売場棟、青果棟、管理施設棟等の本市場全体の電力系、空調系その他設備系の監視・制御を行う。

・５街区青果棟については、７街区管理施設棟の中央監視装置でも監視・制御可能なシステムとする。

・通信方式はＢＡＣ－ＮＥＴ方式とする。

・中央監視機能の詳細は別紙 20 参照のこと。

・電力系について特別高圧受変電設備、各非常用発電設備の監視だけではなく、サブ変電設備や市場業者整備施設の変電設備の移報機能を有するものとし、移報内容は受電遮断機の入切、電流電圧、継電器動作、故障警報等とする。

ｇ　雷保護設備、電力接地設備

・建築基準法に基づき、高さ 20mを超える建築物には、雷保護設備を設置する。

・各棟電気室内キュービクルには、キュービクルごとに接地を設ける。また、各接地極埋設場所付近にメンテナンスを考慮し、接地端子箱を設け、接地測定用端子の埋設を行う。

・ＥＬＢ用、ＯＡ用には専用の接地極を設置する。

ｈ　太陽光発電システム

・５街区青果棟屋上及び７街区水産卸売場棟屋上に合計 1000ＫＷ程度のパネルを設置し、商用電力との連携を図った発電システムを整備する。屋上駐車場に設置するものは採光型のものを採用する。

・青果棟、水産卸売場棟、管理施設棟のエントランスなどに各２箇所（計６箇所）に発電電力・電力量・日射量などの情報表示が出来る表示装置を設置する。

ｉ　検針設備

・各市場業者等が使用指定等を受けた部分や共用部分など、使用者ごとに区分して電力・上水等の使用量が把握できるよう、検針区分を考慮した回路構成・配線系統にて検定付メーターを設置する。（検針エリア区分については別紙 19（検針区分一覧表）を参考とする。）

・メーター管理端末（データ管理を行うにあたり必要なソフト及びパソコン）を設

置し、検針業務にて得られる毎月の検針値を取込み、各所のメーター及び毎月の検針値の管理を行う。

・メーターごとの管理内容として、計器番号、納入者、使用者、使用場所、製造番号、桁数、乗率、検針日、指針値、前回指針値、使用量、検定満了年月、按分率、（電気の場合ＣＴ比、電気種別）等とし、変更があった場合は随時更新する。

・毎月の検針値は、過去５年間以上の履歴を保存する。

・メーターデータとして、全てのメーターの指針値などについて、電子媒体にて毎月東京都に提出できるものとする。データ形式は東京都の指定する形式とし、１つのメーターについて計器番号、検針値、検針年月、納入者などの情報を含む数値データとする。

ｊ　コンセント設備

・施設用途別に容量及び配置を検討し、分電盤及びコンセント設備を整備する。（別紙 16（諸元表）参照のこと）

・卸売場には柱１スパンに１個程度コンセントを設置する。

・各所事務室（及び管理施設）は 15 ㎡に１個程度コンセントを設置する。ただし、１室につき最低２個以上設置する。

・仲卸店舗・関連店舗及び防災センター（中央監視室）、設備諸室等は１室につき２個以上コンセントを設置する。

・仲卸店舗、関連店舗には店舗ごとに専用の電灯分電盤を設け、単相３線配線を基本とする。

・高容量の負荷の場合は、手元開閉器を設置する。

・分電盤には予備回路を設ける。（実装回路数の 20%以上、最大５回路）

・次のものは電源種別の確認が容易に出来るようすべてのコンセントプレート上に表示を行う。

　１φ100Ｖ以外の電源

　商用電源以外の電源（発電機切替回路・ＵＰＳ回路）

・水産卸売場、水産仲卸売場（店舗）などの水気・湿気がある場所に設置するコンセント回路は、漏電遮断器回路とし、接地極付のコンセントとする。

ｋ　照明設備

・業務に必要十分な照度（別紙 16（諸元表）参照のこと）をもつ照明設備を整備する。（原則ＪＩＳ基準に準拠する）

・照明器具はできる限りＨｆ蛍光灯など高効率の器具を選定する。

・点灯区分を細分化するなどエネルギーの効率的な利用を図る。（昼光を使用することができる場所の照明設備の回路は、その他の照明設備と別回路にすることを考慮する。）

・売場、セリ室、荷さばきスペース、売場通路及び共用部等の照明は、中央監視のタイムスケジュールによる遠隔点滅制御及び現地での点滅の双方を可能とする。器具については、Ｈｆ蛍光灯及びＨＩＤ照明器具（メタルハライドランプ、ナトリウムランプ）を基本とする。

・売場、セリ室及び売場通路などは調光可能なシステムとする。また、演色性に配

慮する。
・売場、セリ室、荷さばきスペース及び売場通路などでは電球は飛散防止対応品とする。
・低温化されている場所、結露の想定される場所などにおいては、防湿型器具を基本とする。
・各所事務室（及び管理施設）は天井埋込型蛍光灯を基本とし、リモコンスイッチでの入切が出来るものとする。
・外周道路、スロープ、駐車場、バース庇、屋上緑化広場などには、所要の照度の照明設備（外灯）を整備する。屋外に設置する器具の選定、配置にあたっては周辺住居地区に対する光害等に十分配慮する。また、ソーラータイマーなどにより点灯時間を制御する。
・不特定多数に使用され、使用頻度が少ないと想定される場所（バース庇、階段、トイレなど）については、センサー付照明器具（段調光器具）等を採用する。
・同種の照明器具においては、エネルギー消費効率が高いものを選定する。
・蛍光灯器具は初期照度補正機能（または調光機能）型を基本とする。ただし、設備諸室など点灯時間の短いと想定される場所はのぞく。
・蛍光ランプは３波長型とする。白熱電球は使用目的に不都合がない場合、電球型蛍光ランプとする。外灯は高効率のランプ（ナトリウムランプ等）を使用した器具とする

l　誘導灯、非常照明設備
・消防法に基づき誘導灯を設置する。
・建築基準法に基づき、非常照明を設置する。
・器具については電源別置型を基本とする。
・誘導灯は高輝度誘導灯とする。

m　動力設備
・空調関連機器、給排水関連機器、防災動力機器、店舗での使用機器などに対して、必要な電源供給を行うための動力盤の設置を行う。（別紙 16（諸元表）参照のこと。）

n　電動車（場内搬送車）電源設備
・電動車（ターレ、フォークリフト）充電用の電源盤（３φ200V）を設置する。設置場所は、５、７街区は各売場・荷さばきスペースなど、６街区は地下ターレ置場及び売場・荷さばきスペースなどとする。（接続ケーブルは市場業者が用意する。）
・想定台数は５街区に３Ｐ接地極付コンセント：700 台、６街区に３Ｐ接地極付コンセント：1000 台、７街区に３Ｐ接地極付コンセント：900 台分を設置する。コンセント形状は接続ケーブルにあわせること。
・電動車（ターレ、フォークリフト）充電用の電源盤（３φ200V）は 10 台程度を１面として構成し、電動車（ターレ、フォークリフト）置場に均等に配置すること。設置台数より電源容量を検討すること。

o　外部電源設備（アイドリング・ストップ対策）

・アイドリング・ストップ対策として、保冷車待機スペース（駐車場）などに外部電源装置を設置し、待機時間に外部電源装置より給電できるシステムを構成する。対象は大型車及び中型車の一部とし、それぞれの車両の電気容量を満足するものとする。

・外部電源装置は制御部（ＩＣカード読取部）とコンセント部から構成され、コンセント電源は３φ200Ｖが使用できるものとする。

・制御部はコンセント部と別置とする。制御部には入場券処理装置及びサービスコンセント（100Ｖ）を設置する。制御部１台につきコンセント部 10 個程度を制御可能とし、駐車場所付近に均等に配置する。ＩＣカード読取部にＩＣカードを使用者が認識させ、電源ＯＮとともにＩＣカード使用者への課金（使用時間に応じた使用量）が出来るシステムとする。（入場券処理装置・ＩＣカードによる課金については情報システムに関する事項参照のこと）

・想定台数は５街区に 50 台、６街区に 30 台、７街区に 110 台分を整備する。

(セ)　通信設備

a　電話設備（電話回線）

・街区ごとの施設内に主配線架（ＭＤＦ）を設置し、前面道路より電話回線の引き込み用配管を敷設する。各街区の主配線架（ＭＤＦ）以降はケーブルラックなどにより、各端子盤まで配管配線を行い、各端子盤から各室電話アウトレットまでの配管配線、モジュラージャックの設置を行う。

・電話アウトレット（電話回線取出口）設置場所は、各所事務室（及び管理施設）・仲卸店舗・関連店舗及び防災センター（中央監視室）、警備員詰所等とし、１室につき１口以上電話アウトレット（電話回線取出口）を設ける。

b　内線電話（インターホン）設備

・構内交換設備を設置し、内線及び外線を収容して内外の連絡手段を整備する。

・電話交換機は管理施設棟に設置し、局線はＩＮＳ1500 回線を１回線、アナログ回線を５回線程度収容可能とする。また、停電時も通話可能なように、発電機回路及び蓄電池にて電源供給する。

・端子盤は各所に設置し、電話回線用途のものと区別する。

・内線電話機について、多機能電話機は管理施設棟東京都事務室に 40 台、各警備員詰所に２台ずつ、各防災センターに各２台ずつ（中央監視を併設する場合は４台）設置する。一般電話機（ディスプレイ表示付）は各街区荷さばきスペースに 20 台ずつ（計 60 台）、エネルギー施設及び各設備諸室に一般電話機（ディスプレイ表示付）１台ずつ設置する。

・内線電話から車両誘導システムへの接続番号にかけると音声ガイダンス装置が応答し、その後、プッシュ番号を入力するとその入力データを車両誘導・駐車場管理システム装置へ移報する機能を有すること。（同時通話 30 回線）

・外線電話から入退場ゲート管理システムへの接続番号にかけると音声ガイダンス装置が応答し、その後プッシュ番号を入力するとその入力データを入退場ゲート

管理システム装置へ移報する機能を有する。（同時通話 10 回線）

・多目的便所に押し釦を設置し、緊急時には現地に音声警報及びランプ点灯を行い各街区防災センターに警報を送る。

c　構内情報通信網設備

・街区ごとに情報用光ケーブルの引込配管を敷設し、メイン（引込）光パッチ盤を設置する。

・各街区間の連絡用配線として、管理施設棟メイン（引込）光パッチ盤を基点とし、各街区のメイン光パッチ盤まで幹線光ケーブル（100 芯）の敷設を行う。各建物内については、各街区メイン光パッチ盤から中間光パッチ盤まで光幹線ケーブルを敷設し、以降必要箇所迄配管、光ケーブル配線を行う。

・光パッチ盤はアダプタを取り付ける。室内の配線は端子にて末端処理をする。（融着処理を行わなくてもケーブル接続ができる設備にする。）

・光ケーブル端子（コネクタ）の設置場所は、各所事務室（及び管理施設）、仲卸店舗、関連店舗とし、１室につき１箇所光ケーブル端子（送受信）を設ける。

・光ケーブルはＳM型を基本とする。

・東京都事務室内は別途設置するサーバと各端末の間でデータの伝達を行うためのネットワーク機器及びケーブルを整備する。ネットワーク機器(ＳWHＵＢ、ＬＡＮケーブル等)はＣＡＴ－５ｅ以上（及び光ケーブル）のＬＡＮケーブルで接続できるためのシステムを構築すること。（Ｌ３ＳWは別途整備とする。）

d　テレビ共聴設備

・各事務室などに地上デジタル放送及びＦＭ・ＡM放送が聴視できるテレビ共聴設備を整備する。

・将来ＢＳ／ＣＳアンテナを増設した場合、ブースター、分配器、分岐器、直列ユニットなどの機器類が対応できるシステムとする。

・テレビ端子（直列ユニット）設置場所については各所事務室（及び管理施設）、仲卸店舗、関連店舗及び防災センター（中央監視室）等とし、１室につき１箇所以上テレビ端子（２端子型直列ユニット）を設ける。

e　ＩＴＶ設備

・場内への各入退場ゲート（入退場各１台）及び外周道路等の各所に、交通監視を目的とするＩＴＶカメラを設置し、監視・記録できるＩＴＶ設備を整備する。

・各街区のすべての警備員詰所に監視モニターを設置する。

・撮影した映像については１ヶ月以上保存できるものとする。

f　電気時計設備

・防災センターに親時計を設置し、親時計の信号を各所に設置した中継器を経由して各所の子時計に送り時刻を表示する。

・子時計は売場・セリ室などに設置する。

・セリ室や売場内セリ場の子時計は、設定に合わせて、セリ室にセリ開始ベルを鳴動できるものとする。

・親時計は標準電波を受信して自動的に時刻修正できるものとする。

g　入荷量表示装置

・卸売予定数量等の表示及び市場内の情報を表示する為に、卸売場内セリ場やセリ室に大型ディスプレイによる表示装置を設置する。サーバ設置場所から入力端末及び表示装置に至るまでの配管配線、機器取付、ソフト調整を行う。また、サーバは外部回線に接続し、東京都中央卸売市場のサーバへ情報の転送を行う。

・主要機器の仕様は下記とする。

機器名	仕様等
サーバ	・ＯＳはWindowsとする。デスクトップ型パソコンとし、液晶ディスプレイとも、都事務所に設置する。 ・水産用・青果用、各１台 ・入力データ管理ソフトは都が支給し、インストール、ソフト調整は事業者が行う。
管理端末	・ＯＳはWindowsとする。デスクトップ型パソコンとし、液晶ディスプレイ・レーザープリンタとも、都事務所に設置する。 ・水産用・青果用、各１台 ・管理ソフトは都が支給し、インストール、ソフト調整は事業者が行う。
入力端末	・ＯＳはWindowsとする。ノート型パソコンとし、各卸会社に設置する。 ・予定数量入力用ソフトは都が支給し、インストール、ソフト調整は事業者が行う。 ・水産卸売業者各社事務所１台ずつ（計７台） ・青果卸売業者事務所１台
表示装置	・薄型ディスプレイ 50Ｖ型(防水ボックス収納)表示制御端末（パソコン） ・表示制御端末のＯＳはWindowsとする。 ・表示制御ソフトは都が支給し、インストール、ソフト調整は事業者が行う。 ・表示装置設置場所　卸売場内セリ場、セリ室各所
表示機能	・卸売予定数量、前日の価格、案内表示（ワード・パワーポイント等の編集画像、ビデオ画像他）等
ネットワーク機器	・サーバと各端末、表示装置（表示制御端末）、の間でデータの伝達を行うためのネットワーク機器を整備する。ネットワーク機器(ＨＵＢ、ＬＡＮケーブル等)はＣＡＴ－５ｅ以上（及び光ケーブル）のＬＡＮケーブルで接続できるためシステムを構築すること。（各端末、サーバはＬＡＮケーブル接続可能なこと） ・東京都第一本庁舎(新宿区)と光回線で接続するため、ルーター等を準備すること。

h　防犯設備

・防犯管理上、必要となる各所（各所事務室及び管理施設）にセンサーによる警備装置が設置出来るように空配管を行う。

(ｿ)　防災設備

a　防災設備（自動火災報知設備）

・関係法令（消防法）に基づき、自動火災報知設備その他防災設備を整備する。

・すべての警備員詰所には、副受信機として表示装置を設置し、防災センターと同時に監視する。

・東京都整備以外の防災警報について、各防災センター及び警備員詰所副受信機へ移報する。

・各街区に整備される千客万来施設の自火報信号は、消防協議により同一街区内の防災センターに取り込めるようにする。

b　防災センター

・関係法令（消防法等）に基づき、５街区青果棟、６街区水産仲卸売場棟、７街区水産卸売場棟、管理施設棟内に防災センター（計４箇所）を設置する。また、管理施設棟防災センターには５，６，７街区すべての監視が行えるシステムとする。

・防災センターには、各棟に設置する防災設備（自動火災報知設備、防排煙連動制御設備、ガス漏れ警報設備、非常放送設備、非常電話制御盤、各種消火設備等）を統合的に監視制御するＧＲ型受信機、防災ＣＲＴ・グラフィック表示装置、防災操作卓等を設置する。

c　非常放送設備

・各防災センターに非常放送用アンプを設置し、各所にスピーカー取付及び配管配線を行い、業務放送兼用の非常放送設備を整備する。

・放送系統は各棟の階ごと、用途ごとに区分し、放送できるものとする。

・すべての警備員詰所には、放送リモコンを設置する。

・各所事務室（及び管理施設）等には一般放送の音量調整器を壁などに設置する。

(7)　外構設計に関する要求水準

ア　歩行者デッキ

項目	要求内容
一般	・本歩行者デッキは、歩行者及び幹線道路（環状２号線及び補助 315 号線）を走行する車両の安全性、円滑な通行が確保される構造とする。
耐用年数	・設計供用期間は、施設供用開始後 100 年間とする。
耐震性能	・本歩行者デッキが保有すべき耐震性能は、「道路橋示方書・同解説　V 耐震設計編　平成 14 年３月」に規定する次の耐震性能を確保する。 対象地震動：レベル１、レベル２ 橋梁の重要度の区分：Ｂ種
耐風性能	・本歩行者デッキが保有すべき耐風性能は、「道路橋示方書・同解説　I 共通編　最新版」に規定する性能を確保する。
線形・デッキ形状	・ゆりかもめ市場前駅から４，５，６，７街区に相互に接続する線形とする。また、幹線道路（環状２号線及び補助 315 号線）の交差点上に設置されるデッキの形状は、円形とする。
幅員	・デッキの幅員は、4.0m以上とする。
デッキ上の建築限界	・デッキ上の建築限界は、2.7mを確保する。
幹線道路の建築限界	・本歩行者デッキが幹線道路（環状２号線及び補助 315 号線）を横断する箇所は、幹線道路の建築限界を 4.7m以上確保する。
支柱位置	・本歩行者デッキの支柱は、道路管理者及び交通管理者と協議を行い決定する。
昇降施設	・東京都福祉のまちづくり条例に従い、整備する。
その他施設	・防風施設を設ける。 ・デッキ上に屋根（シェルター）荷重を考慮する。
構造	・施工性、安全性及び経済性を考慮し、上下部構造は適正な構造形式を比較選定する。 ・接続する建築施設に影響を与えない構造とする。 ・有害な振動が生じない構造とする。
環境に関する性能	・本市場は臨海景観基本軸内に位置することを踏まえ、土木施設の形態や意匠等を「臨海景観基本軸の景観づくり基準」に適合させる。 ・特に本事業で整備する土木施設は、円滑な交通を確保するための基盤となる施設であることから機能中心となり、無機質で画一的なデザインになりがちであるが、機能面からの制約の中で、景観づくりに寄与する工夫を行う。
安全対策	・歩行者の転落を防止するため、デッキ及び階段に高欄等を設置する。また、夜間における良好な視覚環境の確保を図るため照明等の安全対策を講じる。
その他	・バリアフリー等に関する性能、経済性に関する性能は、建築施設と同じとする。 ・施工期間中は、環状２号線及び補助 315 号線を閉鎖しない計画とする。

イ　外周通路

項目	要求内容
一般	・本外周道路は、５街区及び６、７街区の外周を通る道路であり、各施設と整合を図りながら、車両の安全性、円滑な通行が確保される構造とすること。
耐用年数	・舗装に関しては、供用状況を踏まえ、路面の平滑性、排水性を維持できる設計耐用年数とする。
幅員及び通行方法	・５街区：8m（＝0.5+3.5+3.5+0.5）　２車線一方通行 ・６，７街区：12m（＝2.5+3.5+3.5+2.5）　２車線相互通行
設計速度	・30ｋｍ／ｈ
舗装性能	・保水性舗装を基本とする。 ・各施設の利用形態・構造・を踏まえ、環境、安全、走行性に配慮した舗装構造とする。 ・舗装構造は、ＣＢＲ及び交通量の確認に基づき、検討する。
排水	・道路排水は排水施設にて集水、排水を行うこと。
道路構造	・土工構造を基本とするが、周辺一般道路と街区造成面とは高低差があるので、その接続部分を盛土とするか擁壁とするかは、場内施設の配置や利用形態を勘案して決定する。
安全対策	・車両の路外への逸脱防止を目的とした防護柵を設けること。 ・夜間における車両の通行を安全かつ円滑に行えるよう照明設備を設けること。
交差点・出入口	・５街区には、補助 315 号線へ２箇所（右左折イン・アウト）、環状２号線へ１箇所（左折イン・アウト）の出入口を設置する。 ・６街区には、補助 315 号線（右左折イン・アウト）と環状２号線（左折イン・アウト）にそれぞれ１箇所の出入口を設置する。 ・７街区には、補助 315 号線（右左折イン・アウト）と環状２号線（左折イン・アウト）に各１箇所のほか、補助 315 号線の高架部分で６街区西側の道路との交差点部分に出入口を 1 箇所（左折イン・アウト）設け、直接７街区建屋の３階部分に接続するルートを設置する。なお、左折イン・アウトの出入口については各１車線とする。 ・交差点への流出、流入の車線数は交通量推計を基に設計を行う。 ・ただし、出入口形態、車線数などは道路管理者及び関係機関との協議を経て決定するものとする。 ・各出入口には入退出管理及び安全管理を目的としたゲートを設置する。ゲートの位置は一般道側への車両滞留、車両性能、設置位置の道路幾何構造等を勘案し決定するものとする。 ・出入口ゲートの市場側には、誤進入車両の一時停止及び場外への退出誘導を目的とした車両待避所を設置する。 ・歩行者通路と外周通路が交差する部分は、交通事故防止やユニバーサルデザインの観点から、充分な見通しや夜間照明を確保するとともに、歩行者空間として連続性を考慮した設えなど、歩行者が安全かつ円滑快適に進入路を横断できるように配慮する。
場内通路間の接続	・環状２号線で分断される５街区と７街区の間は、それぞれの敷地南端部分に環状２号線下にアンダーパスを設け敷地内での交通動線を確保し、両街区の一体化を図る。
歩道	出入口、場内を含め歩道については別途検討を行い決定する。

ウ　駐車場、バース、接続通路

<table>
<tr><th>項目</th><th>要求内容</th></tr>
<tr><td>一般</td><td>・駐車場、バースは、荷の搬入・搬出が円滑に行われるために設置されるもので、車両の適切な駐車が確保される構造とすること。
・接続通路は街区内各施設を円滑に往来するために設置されるもので、車両の円滑な通行が確保される構造とすること。</td></tr>
<tr><td>耐用年数</td><td>・舗装に関しては、供用状況を踏まえ、路面の平滑性、排水性を維持できる設計耐用年数とする。</td></tr>
<tr><td>配置</td><td>・青果棟、水産仲卸売場棟、水産卸売場棟の各施設に対して、適切に配置する。
・駐車場数、バース数は規定の数量（計画数）以上を確保する。
<table>
<tr><th>街区</th><th>必要バース数</th><th>計画バース数</th><th>必要駐車台数</th><th>計画駐車台数</th></tr>
<tr><td>5</td><td>87 台</td><td>182 台</td><td>710 台</td><td>749 台</td></tr>
<tr><td>6</td><td>123 台</td><td>131 台</td><td>1,168 台</td><td>1,223 台</td></tr>
<tr><td>7</td><td>87 台</td><td>118 台</td><td>577 台</td><td>600 台</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>舗装性能</td><td>・各施設の利用形態・構造を踏まえ、環境、安全、走行性に配慮した舗装構造とする。
・舗装構造は、ＣＢＲ及び交通量の確認に基づき、検討すること。</td></tr>
<tr><td>排水</td><td>・排水は排水施設にて集水、排水を行うこと。</td></tr>
<tr><td>安全対策</td><td>・夜間における車両の通行及び駐車を安全かつ円滑に行えるよう照明設備を設けること。</td></tr>
</table>

エ　環状２号線下地下横断道路

項目	要求内容
一般	・本工区は、環状２号線をアンダーパスする外周通路（地下横断道路）及び既に施工が完了している地下横断部ボックスカルバートに接続する取り付け擁壁及び環状２号線から５街区への進入路を対象とするものである。
耐震性能	・斜路部の擁壁が保有する耐震性能は、「道路土工　擁壁工指針（最新版）」に規定する次の耐震安全性を確保する。 ・設計水平震度　「大規模地震動対応」を想定する。
幅員	■環状２号線から５街区への進入路： ・8.0m（＝0.5m+3.5m+3.5m+0.5m（対面２車線））２車相互通行 ■５街区と７街区を連絡する外周通路： ・２@4.5m（＝0.5m＋3.5m＋0.5m（車道１車線を有したセパレート構造））２車相互通行
設計速度	30ｋｍ／ｈ
建築限界	地下横断道路の建築限界は4.7m以上確保する。
配置	・取付擁壁及び環状２号線から５街区への進入路の配置にあたっては、以下に示す条件等に基づく。 ・取付擁壁は環状２号線の地下横断部ボックスカルバートに接続させ、５街区及び７街区側に配置する。 ・取付擁壁は、運河堤防側の旧護岸線から本市場側に配置する。 ・路面排水は、ポンプ施設を適切な位置に設置し、市場内の雨水・排水施設に強制排水する。
構造	■共通 ・施工性、安全性及び経済性を考慮し、擁壁及び基礎は適正な構造形式を比較選定する。 ・環状２号線下地下横断道路は、環状２号橋梁、「ゆりかもめ」及び運河堤防に近接するため、各施設管理者と事前協議を行い、各施設にかかわる規制条件などを設計・施工に適切に反映させる。 ・構造目地は、地下水位との関係を勘案し適切な構造とする。 ■基礎 ・埋立地であることから地盤沈下の影響を考慮した検討・設計を行う。 ・旧護岸に平行な位置に計画するため、基礎杭等の設計・施工に当たっては埋設支障物（コンクリート護岸、捨石等）の有無を十分確認して行う。
環境に関する性能	・環境（塩害や海水の影響）を考慮した構造材料、施工方法を選択する。
安全対策	・車両の路外逸脱防止、夜間における車両の安全かつ円滑な走行を図るため照明施設を設ける。
その他	・各出入口には入退出管理及び安全管理を目的としたゲートを設置する。ゲートの位置は一般道側への車両滞留、車両性能、設置位置の道路幾何構造等を勘案し決定するものとする。 ・出入口ゲートの市場側には、誤進入車両の一時停止及び場外への退出、誘導を目的とした車両待避所を設置する。 ・歩道状空地と市場内への進入路が交差する部分は、交通事故防止やユニバーサルデザインの観点から、充分な見通しや夜間照明を確保するとともに、歩行者空間として連続性を考慮した設えなど、歩行者が安全かつ円滑快適に進入路を横断できるように配慮する。

オ　桟橋及び取付道路

<table>
<tr><th>項目</th><th>要求内容</th></tr>
<tr><td>一般</td><td>・本桟橋は、対象とする船舶及び荷役車両等の安全かつ円滑な接岸・係船・荷役作業が確保される構造とする。
・また、取付道路については、走行車両の安全性、円滑な通行が確保される構造とする。</td></tr>
<tr><td>耐用年数</td><td>・設計供用期間は、施設供用開始後 50 年間とする。</td></tr>
<tr><td>耐震性能</td><td>・桟橋及び取付道路が保有すべき耐震性能は、「港湾の施設の技術上の基準・同解説　平成 19 年度改訂予定」に規定する次の耐震性能を確保する。
<table>
<tr><th>地震動レベル</th><th>耐震設計で考慮する地震動</th></tr>
<tr><td>レベル１</td><td>設計供用期間に生じる可能性の高い地震動であり、地震動の実測値をもとに適切に設定する。</td></tr>
<tr><td>レベル２</td><td>現在から将来にわたって当該地点で生じうると想定される最大級の強さを持つ地震動であり、地震動の実測値及び想定される地震の震源パラメータ等をもとに適切に設定する。</td></tr>
</table>
・設計地震動は、事業者との協議により設定するものとする。</td></tr>
<tr><td>照査</td><td>・地震動作用時に、当該施設の所定の性能を満足することを確認する。
・地震動作用時に施設に要求される所定の性能は、事業者との協議により適切に設定するものとする。</td></tr>
<tr><td>配置</td><td>・6 街区北側とする。</td></tr>
<tr><td>性能</td><td>■桟橋
・対象船舶：6,000ＤＷＴ
・桟橋延長：200m（１バース）
・桟 橋 幅：15m
■取付道路
・桟橋と背後地とを連絡する取付道路を、桟橋の両端部に２箇所設ける。
・幅員：８ｍ（＝0.5＋3.5＋3.5＋0.5）２車線相互通行
・設計速度：20ｋｍ／ｈ
・荷重条件（活荷重）：Ｂ活荷重
・取付道路と６街区緑地内の歩行者通路との交差部は、立体交差型とする。なお、歩行者通路が本取付道路をオーバーパスするものとする。
・護岸水叩き部（ＡＰ＋3.0m部）における歩行者通行に支障がないよう、取付道路の桁下空間を確保する。</td></tr>
<tr><td>安全対策</td><td>■桟橋
・所定の船舶の接岸エネルギーを吸収でき、船舶が桟橋本体に直接接触することがないよう防衝設備を設置する。
・船舶の牽引力に対して安全な強度を保ち、船舶の安全かつ円滑な係留、荷役等が確保できるよう係船設備を設置する。
・エプロンを利用する荷役機械や車両の転落防止等を目的とした車止め等による安全対策を講じる。
・桟橋には階段、梯子等の安全設備を設置する。
・夜間における荷役作業及び船舶の離接岸を安全かつ円滑に行えるよう照明設備を設ける。
■取付道路
・車両の路外への逸脱防止を目的とした防護柵を設ける。
・夜間における車両の通行を安全かつ円滑に行えるよう照明設備を設ける。</td></tr>
</table>

環境に関する性能	・本市場は臨海景観基本軸内に位置することを踏まえ、土木施設の形態や意匠等を「臨海景観基本軸の景観づくり基準」に適合させる。 ・本桟橋は、安全性、作業性確保を重視した施設であることから機能中心となり、無機質で画一的なデザインになりがちであるが、機能面からの制約の中で、景観づくりに寄与する工夫を行う。 ・特に、本桟橋は親水護岸前面に整備されることから、背後地との調和を考慮する。
給水	・桟橋には、係留する船舶への配水及び桟橋上の清掃等に用いる給水設備を設ける。
その他	・工事車両の低減に努めるため、桟橋からの工事用資材の搬出入についても検討を行う。

カ　水際緑地等（防潮護岸設え及び緑地６号含む）

項目	要求内容
一般	・水際緑地、防潮護岸は、水辺の良好な景観を創出する一体的な水際線として整備する。 ・市場地上緑地部は、景観や環境に配慮し可能な限り緑地の確保に努める。
配置等	■水際緑地は、街区の特性に応じたゾーニングを行う。 ・６街区（ウォーターフロントゾーン）：都心の景観を望むウォーターフロント・プロムナードを形成し、シンボルツリーやイベント広場、展望スペースを整備する。 ・５・７街区（親水ゾーン）：水に触れられる親水空間として、並木、芝生、遊歩道、休憩施設を整備する。 ■市場地上緑地部 ・市場や駐車場周辺は、防犯上や周囲へのビスタの確保などに配慮しながら、可能な限り緩衝緑地とする。 ・６街区の西端において、区画道路８号の沿道沿いに緑地６号を設ける。
導入施設	・水際緑地（６街区）：緑地中央部に晴海方面からレインボーブリッジを眺望するデッキ広場を設けるとともに、休憩スペースとしての擁壁ベンチ・芝生広場、イベントスペースとしての広場（平板舗装）等により、歩行者や自転車利用者等が楽しめる空間として整備する。緑地内部には歩行者や自転車利用者等の動線としての園路（散策路）及び、夜間利用のための照明灯やフットライトを設ける。 ・水際緑地（５・７街区）：各街区中央部に憩いスペース（平板舗装）と親水護岸に降りる階段護岸を設ける。緑地内部には歩行者や自転車利用者等の動線としての園路（散策路）及び、夜間利用のための照明灯やフットライトを設ける。 ・防潮護岸：護岸部はインターロッキングブロック舗装等を設ける。また、転落防止策、昇降梯子等の安全施設も設置する。 ・緑地６号：都市型犯罪や事故を未然に防ぐ観点から管理用フェンス等を設け、安全の確保にも配慮した空間形成を図る。
選定樹種	・樹種は、市場で取り扱う生鮮食料品への影響、安全衛生の観点から選定を行う。 ・水際緑地（６街区）：園路沿いにシンボルツリーの並木を植栽する。市場側との遮蔽植栽として、耐潮性に優れた常緑高木等を適切に植栽する。 ・水際緑地（５・７街区）：シンボルツリーを列植する。市場側との遮蔽植栽として、耐潮性に優れた常緑高木等を適切に植栽する。 ・市場地上部緑地及び緑地６号：遮蔽及び修景植栽として、常緑中高木等を適切に植栽する。
水際緑地の歩行者通路	・６街区の歩行者通路は管理通路を兼用する施設であり、管理通路としての機能も満足するものである。 ・６街区の歩行者通路と水際緑地内の取付道路との交差部は、立体交差型とする。なお、本歩行者通路が取付道路をオーバーパスするものとする。 ・立体交差部の歩行者通路の構造は、取付道路の建築限界 4.7mを満足し、護岸構造物に影響を及ぼさない構造とする。
歩道との接続	・歩道から緑地に接続し、歩行者を適切に緑地へと誘導するため、歩道との接続部には階段もしくはスロープを設ける。
その他	・区画道路８号と６街区水際緑地が接する道路端部は、８街区との連携により水際広場を整備する。 ・環状２号線の道路下部においては、水際緑地では直接アクセスしないが、護岸通路により５街区と７街区の水際緑地のネットワークを確保する。 ・各街区の水際緑地は、橋梁部下部の護岸等を活用しながら地区全体の歩行者空間としてのネットワークの一部を形成する。

	・歩道状空地と水際緑地が交差する部分は、オープンスペースと広場的空間を確保する。

キ　歩行者通路及び歩道状空地

項目	要求内容
一般	・公道に設置される歩道に隣接して適切な幅員の歩行者通路と歩道状空地を確保する。 ・補助 315 号線においては、歩行者通路から壁面後退線までも同様の設えを施す。
幅員等	・５街区放射 34 号側：歩道状空地　３ｍ 水際緑地の地盤面へ緩やかな形状でアクセスする構造とする。 ・５街区環状２号側：歩道状空地　３ｍ 道路歩道とは同一レベルで外周通路の上を渡り、水際緑地の地盤面へ緩やかな形状でアクセスする構造とする。 ・６街区補助 315 号側：壁面後退まで 10m、うち歩道状空地　３ｍ 道路歩道とは同一レベルとする。 ・７街区環状２号側：歩道状空地　３ｍ 水際緑地の地盤面へ緩やかな形状でアクセスする構造とする。外周通路（地下横断通路接続擁壁）の上を渡る。 ・７街区補助 315 号側：壁面後退まで 10m、うち歩道状空地　３ｍ 道路歩道とは同一レベルとする。
舗装	・歩道と同様の舗装構造とする。
植栽	・歩行者通路には中高木の植栽を適切に行うこと。
その他	・歩道状空地、歩行者通路と街区築造面とは高低差がある箇所については、場内施設の配置や高低差等を勘案し、構造を決定する。 ・歩道状空地と歩行者通路は事故防止やユニバーサルデザインの観点から、賑わいゾーンの建物配置や敷地との関係に考慮したうえで、夜間照明を確保する。 ・環状２号線及び放射 34 号線沿いは壁面後退部や市場敷地を活用しながら貫通通路を確保し、歩道状空地幅３ｍと同一レベルで緩衝緑地幅３ｍを一体的に整備し、回遊性の高い歩行者ネットワークを形成する。

ク　７街区スロープ橋

項目	要求内容
一般	・本工区は、補助 315 号線から７街区建築施設に接続するスロープ橋を対象とする。本スロープの計画に当っては、利用者の安全性、円滑な通行が確保される構造とする。
耐用年数	・設計供用期間は、施設供用開始後 100 年間とする。
耐震性能	・本スロープが保有すべき耐震性能は、「道路橋示方書・同解説　Ⅴ耐震設計編　最新版」に規定する次の耐震性能を確保すること。 対象地震動：レベル１、レベル２ 橋梁の重要度の区分：Ｂ種
線形	・補助 315 号線から７街区建築施設の３階に接続する線形とする。
幅員	・9.5m（1.25m+3.50m+3.50m+1.25m）２車線相互通行
建築限界	・建築限界を 4.7m以上確保する。
橋脚位置	・橋脚位置の選定は、バランスの良い経済的な支間割とするとともに、外周通路、駐車場及び搬出入バースに極力支障にならないよう配慮する。
構造	・施工性、安全性及び経済性を考慮し、上下部構造は適正な構造形式を比較選定する。 ・供用中の補助 315 号線に接続することから、既設の擁壁に影響を与えない構造とするとともに、車道部や歩道部の円滑な通行が確保される計画とする。
環境に関する性能	・本市場は臨海景観基本軸内に位置することを踏まえ、土木施設の形態や意匠等を「臨海景観基本軸の景観づくり基準」に適合させる。 ・スロープは無機質なものではなく、景観づくりに寄与するデザイン（壁面パネル・タイルの設置等）・色彩などの工夫を行い、景観に最大限配慮を行う。色彩の選定に際しては、富士見橋や東雲側からの視点を考慮する。 ・スロープはヘッドライトの光漏れを防止するため、コンクリート高欄等とし、照明の光源を隠すため、高欄照明とする。
安全対策	・歩行者の転落を防止するため、デッキ及び階段に高欄等を設置すること。また、夜間における良好な視覚環境の確保を図るため照明等の安全対策を講じる。
その他	・各出入口には入退出管理及び安全管理を目的としたゲートを設置する。ゲートの位置は一般道側への車両滞留、車両性能、設置位置の道路幾何構造等を勘案し決定するものとする。 ・出入口ゲートの市場側には、誤進入車両の一時停止及び場外への退出、誘導を目的とした車両待避所を設置する。

ケ　上水道施設

項目	要求内容
一般	・上水道施設は市場機能を支える基幹的な施設であり、清浄な水を常に安定して供給できるものとする。
耐用年数	・設計供用期間は、施設供用開始後 50 年間とする。
耐震性能	・水道施設耐震工法指針・解説に示される重要度Ａのライフラインとしての耐震性能を確保すること。

コ　下水道施設（汚水）

項目	要求内容
一般	・下水道施設は市場内外の環境を維持する基幹的な施設であり、下水を常に安定して排出できるものとする。
耐用年数	・設計供用期間は、施設供用開始後 50 年間とする。なお、機械・電気施設（ポンプ施設等）は、15 年とする。
耐震性能	・下水道施設の耐震対策指針と解説に示される重要な管路として位置付け、レベル１地震動に対して設計流下能力を確保し、レベル２地震動に対して流下機能を確保する。
計画最大汚水排水量	・計画最大汚水排水量と下記の汚水可能排水量の比較検討、道路下汚水管の管径も考慮し、貯留槽を設置する。 ・５街区：0.0205m^3/sec ・６街区：0.1502m^3/sec ・７街区：0.134m^3/sec

サ　下水道施設（雨水）

項目	要求内容
一般	・雨水排水施設は市場への降雨が遅滞無く確実に排水できる構造とする。 ・東京都の５年確率降雨に対して速やかに集水し、十分な排水能力を有すると共に維持管理が容易であること。 ・また、５年確率降雨を著しく超えた雨量に対しても貯留対策等を検討する。
耐用年数	・設計供用期間は、施設供用開始後 50 年間とする。なお、機械・電気施設（ポンプ施設等）は、15 年とする。
耐震性能	・下水道施設の耐震対策指針と解説に示される重要な管路として位置付け、レベル１地震動に対して設計流下能力を確保し、レベル２地震動に対して流下機能を確保する。

シ　インフラ

項目	要求内容
一般	・インフラは本管から市場内に適切に引き込みができる構造とする。
耐震性能	・耐震対策指針等の基準に示される重要な施設として位置付け、十分な耐震性能を確保する。

ス　造成

項目	要求内容
一般	・法面の勾配及び盛土形状を適切に設定すること。
計画地盤高	・計画地盤高は、建築施設との取り合い及び道路出入り口の公道との高低さに考慮して、適切に設定する。

セ　囲障

項目	要求内容
一般	・囲障（フェンス、門扉等）は本施設に安易な侵入を防止するものとし、歩行者から見えにくい位置に設置する。 ・囲障（転落防止柵）は高低差のある箇所に設置する。
構造	・周囲と調和の取れた構造とする。

(8) 情報システム設計に関する要求水準

ア　情報システム導入

(ｱ) 概要

本市場では、場内物流の効率化、業務の合理化、顧客サービスの充実等を推進するため、次の各項目の実現を目指して情報システムを導入する。

ａ　流通システムの効率化

①　車両誘導・駐車場管理システムの導入

②　搬送作業の一元的管理

③　商品管理システムの構築

ｂ　顧客サービスの充実

①　買い回りしやすい場内交通

②　情報提供機能の充実

③　商取引の迅速化

ｃ　安心できる食材の提供

①　トレーサビリティ・システムの確立

(ｲ) 東京都と市場業者間の情報システム整備区分の基本的考え方

東京都は、市場内の円滑な車両動線確保と搬出入車両の売場への誘導を実現するため、車両誘導・駐車場管理システムを整備する。一方、市場業者等は、商取引や商品管理、売場内物流に関わるシステムを整備する。

東京都と市場業者等の整備する情報システムには、密接な関わりがあるため相互に情報交換し、最大の効果を発揮できるシステムとする。

(ｳ) 車両誘導・駐車場管理システム（本事業対象）

本システムの仕様は、以下の目的実現のため次頁以降に記載するが、これは業務要求水準の例示である。機器並びにシステムの設計、製造に際して、本業務要求水準と同等以上の機能を果たすものであれば、東京都と協議の上で内容を変更できる。

ａ　流通システムの効率化

本市場において市場の入り口から出口まで、円滑な荷の搬出入ができるように市場業者等が整備する商品管理システムと連携し、物流の一元的管理を目指す。なお、当面は入退場ゲート・バース表示盤・バース駐車管制等の諸設備を整備し、本情報システムで場内車両の効率的な誘導を行う。

ｂ　顧客サービスの充実

買い回り中の買出品の荷さばきスペース集荷状況や買出人の引取り準備に合わせた搬出駐車スペース（搬出バース）への誘導情報の提供等により、顧客サービスの充実につなげる

ｃ　安心できる食材の提供

出荷者、買出人等の取引市場業者、取引日等の取引履歴管理を行うことで、市場業者等が整備する商品管理システムと連携し、トレーサビリティシステムを確立して食の安全に寄与する。

イ　情報システムの全体構成及び本事業の適用範囲

(ｱ)　情報システムの全体構成

情報システム全体は、構内ネットワークシステム、取引ＥＤＩ管理システム、商品管理システム、商品データの現場入出力システム、車両誘導・駐車場管理システムによって構成される。

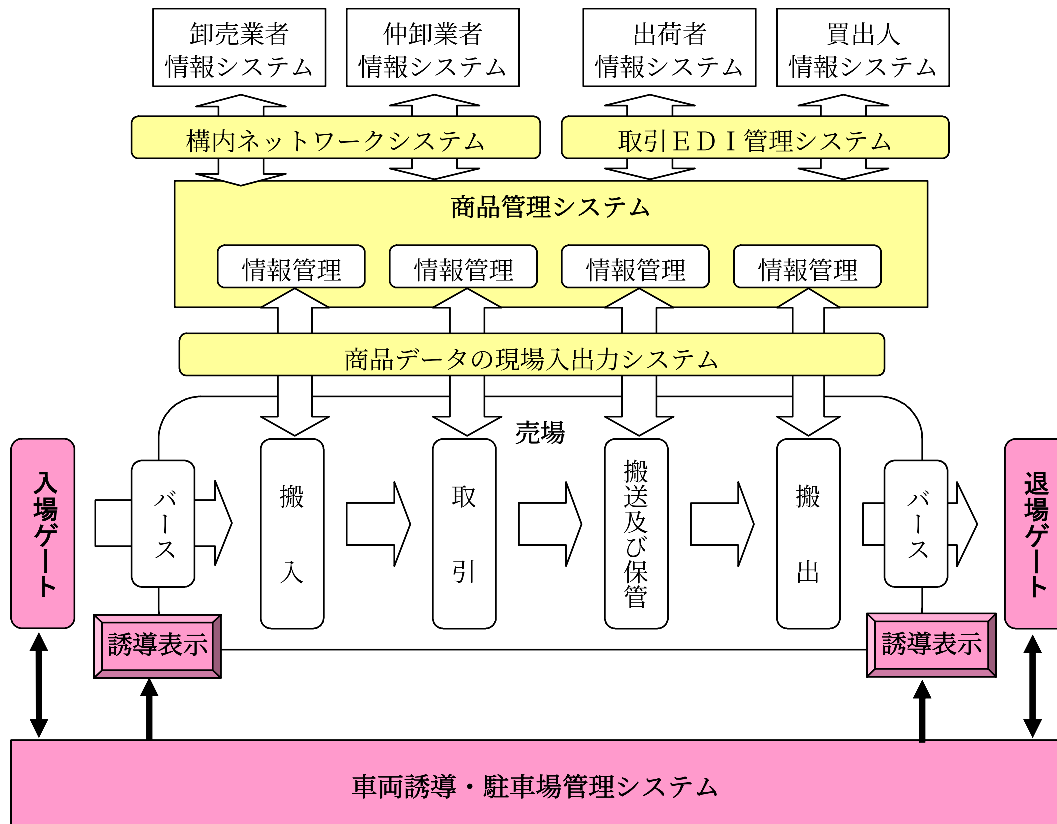
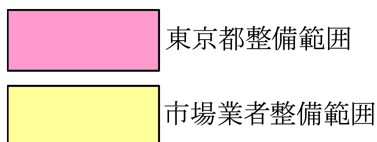


図　情報システム全体概要



※誘導表示は、水産（６、７街区）のみとする。

(ｲ)　情報システムにおける本事業の適用範囲

本情報システムは、東京都整備分と市場業者整備分に区分される。

このうち、東京都整備分となる本事業の整備範囲は、車両誘導・駐車場管理システムであり、市場業者整備分の範囲は、商品管理システム、商品データの現場入出力システム等である。又上記システムのほか、市場業者整備施設（※）の車両誘導・駐車場管理システムについては必要に応じて民間主体で整備し、東京都整備の車両誘導・駐車場管理システムと一体的に管理、運営できるものとする。

（※）現加工パッケージ、冷蔵庫など。

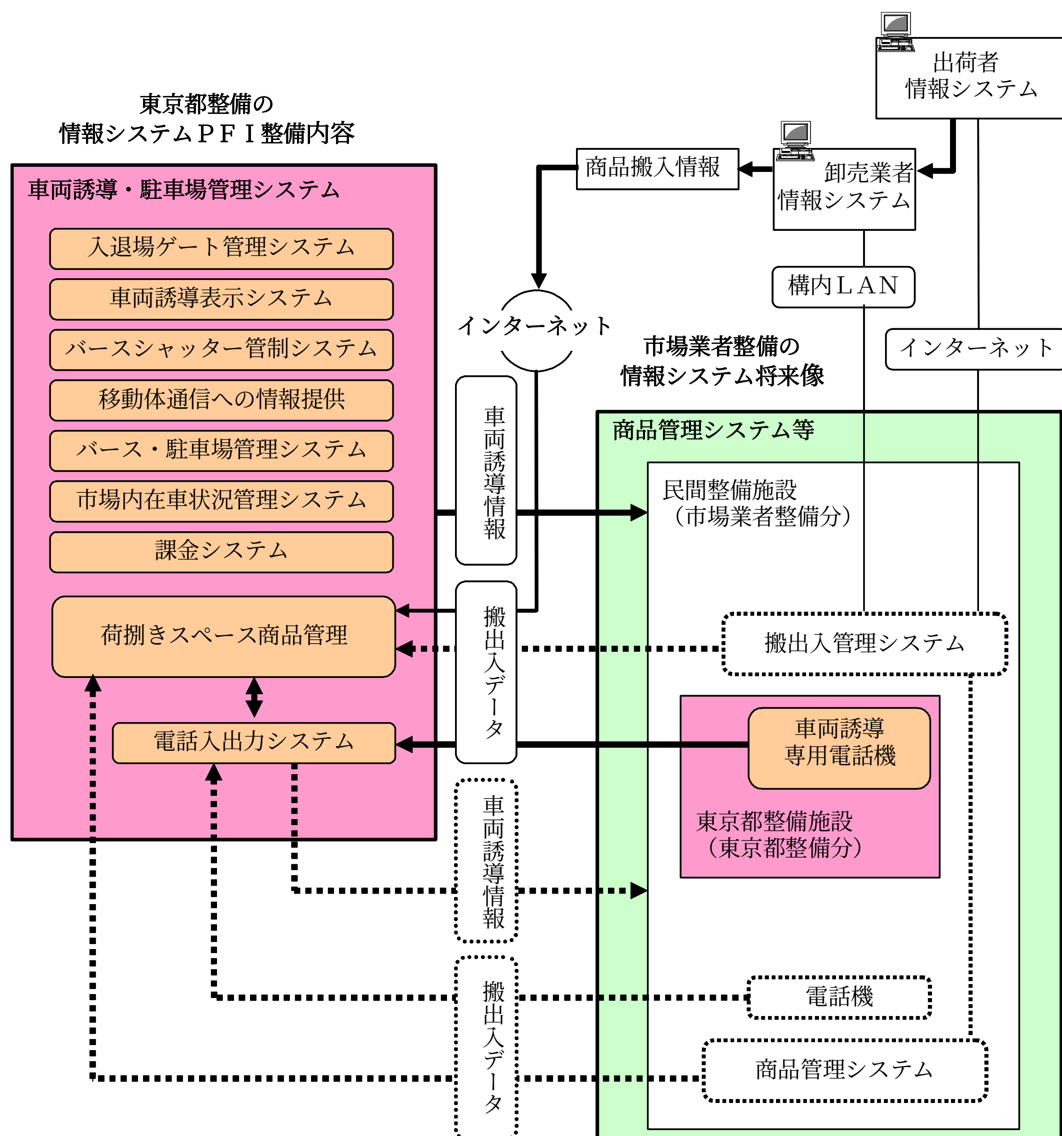


図　情報システム整備区分

ウ　車両誘導・駐車場管理の流れ

(ｱ)　搬入車両誘導

市場業者（卸売業者）は、予め入手した出荷情報に基づき、各出荷者の搬入場所の位置情報を車両誘導・駐車場管理システムへ入力する。

ａ　車載タグの場合

搬入車両は、入場ゲート通過時に車載タグにより出荷者コードを読取り、荷役担当者の専用端末若しくは携帯より車両誘導システムへ情報を伝達する。車両誘導システムは、受取った情報で車両誘導バースブロックを表示盤によって表示することにより誘導する。

ｂ　入場券の場合

入場券にて入場した車両は、待機駐車場において整理番号、出荷者コード、市場業者コードを入場券処理装置（待機駐車場の外部電源装置に装備）より入力することで､荷役担当者の専用端末若しくは携帯より車両誘導システムへ情報を伝達する。受け取った情報により、荷役担当者は搬入バースを選定し共用端末で誘導表示（バース番号、出荷者コード又は整理番号）を行う。

ｃ　バース誘導後

搬入車両が指定バースへ移動した後、荷役担当者は共用端末で「出荷者コード」を入力して、搬入保管場所を確認する。

詳細は、「別紙 22(1) 搬入システムフローイメージ」を参照すること。

(ｲ)　搬出車両誘導

市場業者は、予め駐車場の使用場所又はエリアを駐車場管理システムへ時間帯別に設定し、これに基づき駐車場を使用する。

ａ　車載タグの場合

買出車両は、入場ゲート通過時の車載タグによる買出人コードを読取り、駐車場管理システム上で指定駐車場所へ駐車したものとみなす。

ｂ　入場券の場合

入場券にて入場した車両は、入場券に印字された駐車場へ移動後、一階待機駐車場を使用する場合は、買い回り前に入場券処理装置で整理番号と、メールアドレスを車両誘導システムへ通知する。

ｃ　買い回り

買出人は買い回りの都度、買出人コード（又は入場整理番号）を市場業者へ告げる。

市場業者は、買出人コードによりあらかじめ決められた荷さばきスペース（荷さばき場所管理番号）へ商品を搬送する。搬送終了後、共用端末で車両誘導システムに卸売業者コード、買出人コード（又は入場整理番号）を入力する。

ｄ　搬出（荷揃業者のいない場合）

買出人は、買い回り商品の搬送完了メールを受信状況に応じ、搬出商品荷さばき場所（管理番号）に近いバースブロックの空き状況を判断して車両を移動する。

ｅ　搬出（荷揃業者のいる場合）

市場業者は、搬出商品荷さばき場所（管理番号）に近いバースの空き状況を判断し、共用端末に買出人コード（又は入場整理番号）、バース番号を入力して表示盤で誘導する。

詳細は、「別紙 22(2) 搬出システムフローイメージ」を参照すること。

エ　車両誘導・駐車場管理システム

車両誘導・駐車場管理システムには、荷さばきスペース商品管理、入退場ゲート管理、車両誘導表示システム、バースシャッター管制システム、移動体通信への情報提供、バース・駐車場管理システム、市場内在車状況管理システム及び課金システムで構成される。

(ｱ)　荷さばきスペース商品管理

車両誘導システム上必要な商品の搬出入位置情報をシステムに取り入れるため、荷さばきスペースに管理番号を割付けて搬出入位置のコード化を図る。また、待機駐車場からの円滑な車両誘導を行うため、柱スパンを最小単位とする待機駐車場、バース、荷さばきスペースを任意に一体的なブロックとして設定可能なシステムとする。

実際の管理番号は、荷さばきスペースのバース番号（２桁の数値）と柱スパン（商品搬出入エリア）の配置番号（２桁の数値）で構成された４桁の数値とし、その柱スパン又は複数の柱スパンに対応する待機駐車場を設定する。

詳細は、「別紙 22(3) 荷さばきスペース管理番号の設定」、「別紙 22(4) 搬入・搬出管理表」を参照すること。

(ｲ)　入退場ゲート管理システム

ａ　設置目的

入退場ゲート管理は、入場車両管制による場内車両動線の混雑緩和、入場車両データ管理、関連市場業者への車両入場情報システムへの情報提供により入場車両の利便性を図るものである。

ｂ　設置箇所と設置数

入退場ゲートは、車載タグ用・入退場発券機用ゲートを各街区の入退場門４箇所に４ゲート。残り４箇所は２ゲートを設置する。（合計 24 ゲート）

入退場門	入門	出門	小計	合計
②③④⑤	各２ゲート	各２ゲート	各４ゲート	16 ゲート
①⑥⑦⑧	各１ゲート	各１ゲート	各２ゲート	８ゲート
計				24 ゲート

詳細は、「別紙 22(5)　表示盤配置図」及び「別紙 22(6) 入退場ゲート使用一覧」を参照すること。

ｃ　入退場台数

各入退場門の通過台数は、以下を想定する。

入退場門Ｎｏは、「別紙 22（5）　表示盤配置図」を参照すること。

街区	入退場門	最大通過台数(/時間)	大型トラック台数(/時間)
5	③	140	8
	④	155	46
	⑦	44	7
6	①	209	57
	②	282	80
7	⑤	177	45
	⑥	20	3
	⑧	—	—

（交通量調査資料による）

d　入退場管理システムの仕様

入退場管理システムは、「別紙 22(7) 入退場ゲートイメージ図」のようなゲートを想定しており、入退場車両の識別は、車載タグ、入退場発券機（磁気カード付）の２つの方法を併用する。

車載タグシステムは、産地の商品搬入車両、買参（買出人）の買出品搬出車両、市場業者自ら行う自社配送車両、買参（買出人）の要請により請負う共同配送車両等に対応する。

一方入退場発券機は、関連施設の一時的な利用車両、市場業者への営業車両等に対応する。又、入退場ゲート近くには、入退場時のトラブル対応、案内等を行う警備員詰所を設け、インターホン設備、ＩＴＶカメラ、入退場管理ＰＣ等を設置する。

詳細は、「別紙 22(6) 入退場ゲート仕様一覧」を参照すること。

①　車載タグシステム

入退場の管理の為に車両に取り付けた車載タグを使用し、入退場ゲートにて自動読取を行うものである。

車載タグ仕様	種　　類	非接触型（アクティブタグ）
	通信距離	10m以上
	メモリ容量	256Bit　内容は、ＩＤ番号、業者コードを想定。
車載タグ読取機仕様	全てのゲートの上方に設置し、上記車載タグを読み取る為の機器を選定すること。	

②　入場券発券機

設置台数	各入場ゲートに１台ずつ設置
発券方法	発券釦押下により整理番号、車両番号、入場時間を付加した入場券を発行。入場券は磁気カード式とし、入場後バースへの誘導、シャッターの開閉、退場ゲートでの処理等に使用する。使用にあたり、入場後待機駐車場に設置する外部電源装置で車両誘導の為の処理を行う。

③　入場券精算機

各退場ゲートに１台ずつ設置する。

④　入退場ゲート

大型トラックまでの対応可能なゲートとし、ゲート数は道路幅により入退場各２車線（計４車線）と入退場各１車線（計２車線）がある。

⑤　監視施設・設備

入退場ゲート管理システムを運用･管理するために､入退場時のトラブル対応､案内等を行う警備員詰所を各門に設置する。警備員詰所には、トラブル時に運転手と連絡するためのインターホン設備、ゲート付近の状況監視のためのＩＴＶカメラ、車載タグデータや入退場時間、車両番号等の履歴管理のための入退場管理ＰＣ、及びプリンタを設置する。

<監視設備>

機　　器	設備目的	設置台数
インターホン	トラブル時に運転手と連絡するためのインターホン設置。	各詰所１台
ＩＴＶカメラ	入退場車両の監視の目的で設置する。	各ゲート２台 （入退場各１台）
ＩＴＶモニター	同　　上	各詰所１台

<入退場管理 PC>

設置台数	各ゲートＰＣ１台、プリンタ１台
PC 仕様	メモリ等：１ＧＢ以上 ＩＴＶデータの録画、バックアップデータ量：１ＴＢ以上
画面イメージ	■各ゲートの入退場車両状況（幹線道路の入退場口～ゲートの通過時間等） ■各ゲートの単位時間当たりの通過車両台数 ■各ゲートの通過車両台数のトレンドグラフ比較 ・前週各曜日のゲート別通過車両台数のヒストリカルトレンド ・当日のゲート別通過車両台数のリアルタイムトレンド ■各駐車スペースの在車台数及び使用割合 ■車両番号と車両入場登録証内容との照合 ■車両番号と入場整理番号及びその入力処理内容との照合 ■車両番号ごとの検索時点での場内滞留時間 ■帳票イメージの画面表示 ■各バースシャッターの開閉操作者履歴
帳票イメージ	下記の項目の日報、月報、年報を作成する。 ■ゲート別単位時間当たりの入場台数 ・入場台数のＩＣタグ並びに入場券による入場台数内訳、

	割合 ・出荷者、卸売業者、仲卸業者、関連事業者、買出人等の内訳、割合 ・小型、中型、大型の車両の内訳、割合 ■各駐車スペースの単位時間当たり在車台数及び使用割合 ・出荷者、卸売業者、仲卸業者、関連事業者、買出人等の内訳、割合 ■各街区別の車両滞留時間の最大及び最小と平均 ■ゲート別単位時間あたりの入退場車両ゲートの通過時間の推移 ■各バースシャッターの単位時間当たりの通算開閉時間、回数

(ｳ)　車両誘導表示システム

ａ　設置目的

車両誘導表示システムは、市場内の効率的な荷積み、荷卸を行うために、市場内車両を割り当てバースに誘導することを目的とする。

ｂ　表示盤種類

場内案内盤	場内取扱物品別売場配置と駐車場及びバース案内
退出ゲート状況表示盤	一般道路の渋滞状況に応じた迂回路表示
ブロック表示盤	待機駐車場用車両誘導表示（６街区、７街区）
バース案内盤	柱スパン単位のバース番号表示

ｃ　設置箇所と設置数

詳細は、「別紙 22(9)　表示盤の配置及び表示内容」を参照すること。

ｄ　表示盤

表示盤仕様は、約 25ｍ 遠方からの視認可能、夜間の視認可能、防塩、防錆とする。

詳細は、「別紙 22(8)　車両誘導の表示イメージ図」、「別紙 22(9)　表示盤の配置及び表示内容」を参照すること。

(ｴ)　バースシャッター管制システム

バースシャッターは、閉鎖施設の温度管理上常時閉とし、駐車スペースの在車状況を把握するためにバースシャッターの開閉を次のとおり行う。

車両誘導システムは、誘導先として車両ごとに搬出入を行う荷さばきブロック（柱スパン）と業者コードを表示して車両誘導する。搬出入車両は、荷さばきブロック付近の空バースを運転手の判断で選定して車両移動を行なった後、運転手がバースシャッターを開閉する場合はＩＣカード、または入場券をシャッター開閉装置に投入する。市場業者がバースシャッターを開閉する場合は内部操作（手動）にて行う。

詳細は、「別紙 22(10)　バースシャッター仕様」を参照すること。

(ｵ)　移動体通信への情報提供

ａ　設置目的

表示盤による情報のほか、運転手の移動体通信機（携帯電話等）を活用して情報提供を行うことにより、効率的な車両の誘導を図ることを目的とする。

ｂ　情報提供方法

移動体通信機での情報提供方法としては、以下を想定する。

① 移動体通信機の通話機能を利用した音声案内

② 移動体通信機のメール機能を利用した案内情報のメール配信

③ 移動体通信機のインターネット接続機能を利用した案内情報の配信

詳細は、「別紙 22(11)　移動体通信への情報提供」を参照すること。

(ｶ)　バース・駐車場管理システム

ａ　設置目的

バースの空き情報を管理することにより、効率的な車両誘導を行うことを目的とする。

バースへの車両の着車・発車情報を車両誘導・駐車場管理システムへ入力し、車両統計データ解析による用途別必要バース数、バース在車時間予測等を行い効率的なバース・駐車場管理を行う。

ｂ　設置箇所、設置台数

各街区荷さばきスペースに共用端末を設置し、車両の着車･発車情報を入力する。

５街区　10 台

６街区　10 台

７街区　10 台

(ｷ)　市場内在車状況管理システム

各入退場ゲート、各街区間通路、施設上部駐車スペース及び通勤駐車場の出入り口で車両通過台数をカウントし、市場内の次に示す各エリアの在車台数を把握する。

５街区	・１階待機駐車場（バース駐車スペース含む） ・２階駐車スペース（バース駐車スペース含む） ・通勤駐車場
６街区	・１階待機駐車場（バース駐車スペース含む） ・２階買出人駐車場（バース駐車スペース含む） ・通勤駐車場
７街区	・１階待機駐車場（バース駐車スペース含む） ・３階駐車スペース（バース駐車スペース含む） ・通勤駐車場

(ｸ)　課金システム

ａ　アイドリング・ストップ対策用

場内待機保冷車のアイドリング・ストップ対策として、待機駐車場に整備する電源使用料の課金は、車両誘導・駐車場管理システムで行なう。料金徴収は、硬貨投入方式のほか、入場登録証（ＩＣカード）による利用も可能な仕様とする。

ｂ　退場時の入場券の取扱い

入場券での市場利用者は、退場時に市場内滞留時間に応じて料金を徴収するが、次の場合には、その料金を無料若しくは減額する方式とする。

・出荷車両については、入場券で車両誘導システムによる搬入を行った車両。

・買出車両については、入場券で車両誘導システムによる搬出を行った車両。

・入場券での買い回り時、市場業者による受付処理を行った車両。

市場業者による受付処理とは、市場業者が予め決まった外線番号へ電話し、入場券整理番号をダイヤルすることで、入場券での退場時に料金を無料若しくは減額する方式である。

詳細は、「別紙 22(12) 入場券処理」を参照すること。

(ｹ)　入場券処理装置

待機駐車場に設置する外部電源装置は、場内待機保冷車のアイドリング・ストップ対策用の電源としての目的のほか、ＩＣカード、入場券処理を行う装置も装備する。

詳細は、「別紙 22(13) 外部電源装置と入場券処理装置」を参照すること。

(ｺ)　車路警報装置

市場構内走行中の運転手や公道出口での歩行者に対して注意を促すために、下表のとおり車路警報装置を設置する。

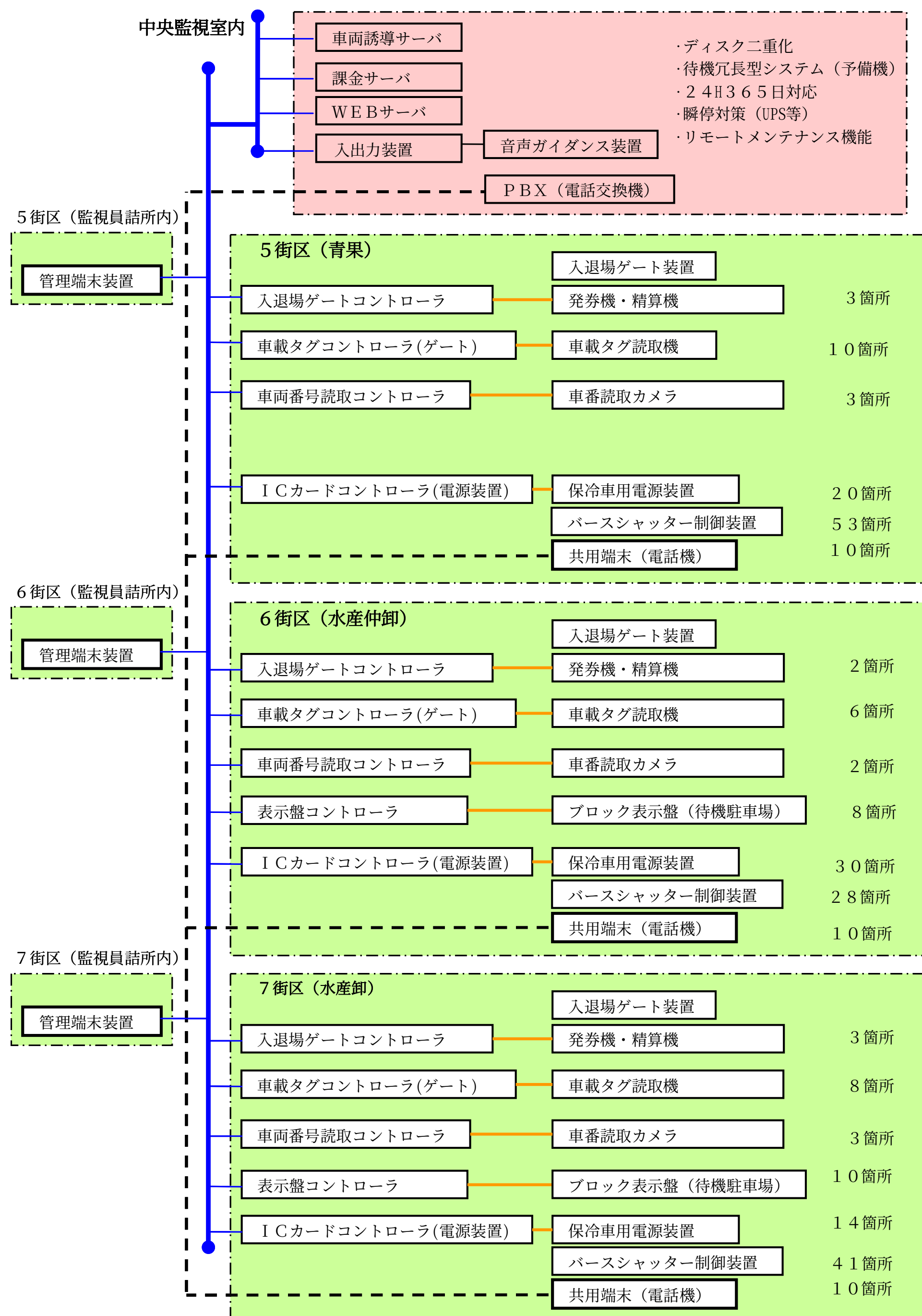
機器設置通路		設置箇所	動作方式
5街区（青果棟）	補助 315 号線への東側出口	補助 315 号線への出口付近	退場ゲート連動
	補助 315 号線への西側出口	補助 315 号線への出口付近	退場ゲート連動
	環状２号線への出口	環状２号線への出口付近	退場ゲート連動
	東側スロープ	２階上り口	ループコイル式
	西側スロープ	１階外周道路合流点	ループコイル式
	小口ピッキング（千客万来１）	出入口	ループコイル式
	通勤駐車場　　（千客万来２）	出入口	ループコイル式
	通勤駐車場　　（千客万来３）	出入口	ループコイル式
	通勤駐車場	出入口	ループコイル式
6街区（水産仲卸売場棟）	環状２号線への出口	環状２号線への出口付近	退場ゲート連動
	補助 315 号線への出口	補助 315 号線への出口付近	退場ゲート連動
	東側スロープ	上り出口付近	ループコイル式
		下り出口付近	ループコイル式
	西側スロープ	上り出口付近	ループコイル式
		下り出口付近	ループコイル式
	通勤駐車場	出入口	ループコイル式
7街区（水産卸売場棟）	環状２号線への出口	環状２号線への出口付近	退場ゲート連動
	補助 315 号線への出口	補助 315 号線への出口付近	退場ゲート連動
	東側スロープ	上り出口付近	ループコイル式
		下り出口付近	ループコイル式
	西側スロープ	補助 315 号線出口付近	退場ゲート連動
		売場棟３階出口付近	退場ゲート連動
	通勤駐車場	出入口	ループコイル式

(ｻ)　ハードウェア構成

中央監視室内に車両誘導サーバ、課金サーバ、Ｗｅｂサーバ及び通信施設を設置する。

入退場ゲートに必要な機器及び駐車場、バースにおけるブロック表示盤、保冷電源装置等を設置し、それぞれ街区単位で独立したコントローラ群を設置する。

なお、下図の員数については、現時点では参考とし、確定数は入札公告時に示す予定である。



オ　車両誘導・駐車場管理システムと商品管理システム連携

(ｱ)　搬入車両誘導と商品管理の連携

ａ　搬入バースへの車両誘導

出荷者と市場業者（卸売業者）間の取り決めに基づき、ゲート通過時車載カードを読取り、各種表示盤の表示に従い、搬入バースへ着車できるようにする。

出荷者と市場業者間のルールとしては、市場業者コード、出荷者コード等の各種コードを市場業者間で共通コード化し、荷さばきスペースの商品保管場所管理番号割付とそれに基づく運用を市場業者間で調整する。

ｂ　商品搬入場所の確認と取扱市場業者への「搬送済」通知

出荷者コード、取引市場コード等を荷さばきスペースに設置した共用端末に入力し、搬入場所を確認することで市場業者へ「商品搬送済」が通知される。

(ｲ)　搬出車両誘導と商品管理の連携

搬出車両が、円滑に指定バースへの誘導、搬出指定場所からの引取り、場外搬出方法を次に示す。

買参（買出人）は、常に入場証（ＩＣカード）を携帯する。

ａ　買参（買出人）自家配送

買参（買出人）は、搬送済を携帯メール又はブロック表示盤で確認後、引取り準備ができ次第、搬出商品が保管されている場所のバースブロックへ車両を誘導し、商品の引取り後、場外搬出を行う。

ｂ　市場業者自社配送

買参（買出人）が配送形態を市場業者による自社配送とした場合、搬出品は市場業者ごとの自社配送保管場所へ集められる。配送準備完了後、搬出商品が保管されている場所のバースブロックへ車両を誘導し、商品の引取り後、場外搬出を行う。

ｃ　共同配送

買参（買出人）が配送形態を共同配送とした場合、搬出品は共同配送保管場所へ集められる。配送準備完了後、搬出商品が保管されている場所のバースブロックへ車両を誘導し、商品の引取り後、場外搬出を行う。

６　建設業務に関する事項

(1)　業務の内容

本業務には、建物その他施設及び設備の建設工事の他、建設廃棄物処理、近隣対策・措置、官公署その他への届出手続、市場業者の発注工事との調整、施工管理など必要な関連業務を含む。

(2)　業務期間

建設工事の期間は、本書の総則で定める事業スケジュールを遵守して、事業者が計画する。具体的な工事期間は、事業者の提案に基づき事業契約書に定める。

(3)　業務の進め方

ア　工事着手時

事業者は、工事着手の前に別紙 23 に定める書類等を作成し、都へ提出し確認を得る。

イ　工事中及び完了時

事業者は、工事中及び工事完了時に別紙 24 に定める書類等を作成し、都へ提出し確認を得る。また、工事月報等を作成し、毎翌月の 10 日（土日祝祭日の場合は、翌開庁日）までに都へ提出する。

ウ　その他

・都は事業者に対して、本事業の建設工事期間中、本事業用地を無償で使用させる。事業者は本事業用地を善良なる管理者の注意義務をもって管理を行うこと。
・都は本事業用地における土壌汚染、地中障害物などの隠れたる瑕疵についての担保責任を負うものとする。ただし、別紙に提示した既存建物の杭基礎など、合理的に推測できる瑕疵については責任を負わない。
・本事業用地の他に資材置き場や作業員用駐車場など、建設に必要な用地を必要とする場合、事業者の責任において用地を使用し、その費用を負担する。
・工事用電力、上下水道、電話等は、事業者が所定の手続きを経て設置し、その費用及び使用料は事業者の負担とする。

(4)　環境対策

ア　建設廃棄物削減

建設工事から発生する建設副産物は、「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」（平成 12 年法律第 104 号）、「特定建設資材に係る分別解体等及び特定建設資材廃棄物の再資源化等の促進等に関する基本方針」及び「東京都における特定建設資材に係る分別解体等及び特定建設資材廃棄物の再資源化等の促進等の実施に関する指針」に基づき、発生抑制、再使用、再生利用及び適正処理等を図ること。

イ　建設廃棄物の処理

・建設廃棄物の処理委託にあたっては、再資源化又は中間・最終処分する施設及び運搬

業者が適正な許認可を得ていることを確認し、それを示す資料を都へ提出すること。

・「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に基づき、産業廃棄物管理票を適正に使用し、最終処分場までの処分を確認すること。

・産業廃棄物広域再生利用指定制度により指定されたもの（石膏ボード、ロックウール製品、ＡＬＣパネル、グラスウール等）のうち端材は、原則として指定の製造所への搬入に努めること。

・建設汚泥は建設汚泥再生利用技術基準に基づき、再生利用環境大臣認定制度等を活用し、再資源化等に努めること。

ウ　排気ガス等の削減

都は、自動車の排出ガスに含まれる粒子状物質の削減を図るため、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」を制定している。本条例の趣旨を十分踏まえて、本工事において、以下に示す建設機械を使用する場合は、「排出ガス対策型建設機械指定要領」（平成 13 年 3 月 30 日付国総施第 51 号）に基づき指定された排出ガス対策型建設機械を使用すること。

種　　類	備　　考
・バックホウ	デイーゼルエンジン（エンジン出力 7.5ｋW以上、260ｋW以下）を搭載したものに限る。
・トラクタショベル（車輪式）	
・ブルドーザー	
・発動発電機（可搬式、溶接兼用機を含む。）	
・空気圧縮機（可搬式）	
・油圧ユニット（基礎工事用機械で独立したもの）	
・ローラ類（ロードローラ、タイヤローラ、振動ローラ）	
・ホイールクレーン	

エ　騒音・振動の低減

工事に伴う騒音・振動については、当該地区における「特定建設作業に伴う騒音及び振動の規制基準」を遵守するとともに、建設機械の使用にあたっては、「低騒音型・低振動型機械の指定に係る規定」（平成 12 年 12 月 22 日付建設省告示第 2438 号）に基づき国土交通大臣が形式指定を行った低騒音型･低振動型建設機械を可能な限り使用すること。

オ　環境物品等の調達

「国等による環境物品等の調達の推進に関する法律」に基づく「東京都環境物品等調達方針（公共工事）」に準拠して、資材、建設機械、工法、目的物など環境物品等の使用及び環境影響物品等（原材料の調達や製造に環境破壊を伴うもの、使用することにより環境に悪影響を与えるもの、エネルギーや資源を消費するものなどをいう。）の使用抑制に努めること。

(5)　近隣対策

ア　近隣対策

工事に先立ち、「東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」に従い、近隣関係住民に対して工事内容の説明を行い、近隣関係住民の理解を得るよう努め、工事の円滑な遂行と安全対策を図ること。なお、近隣説明は、豊洲２丁目及び５丁目の他、影響を及ぼす恐れのある範囲内の住民等を対象とする。

イ　対策措置

・建設工事着手前に、電波障害調査を実施し、影響が予想される場合は、対策措置を講じる。
・建設業務上の必要に応じて、周辺家屋影響調査を行うこと。
・その他、騒音、振動、悪臭、光害、粉塵発生、汚濁水発生、交通障害など近隣関係住民に与える影響を調査し、必要な措置を講じるものとする。

(6)　官公署その他への届出手続等

ア　届出手続

本工事の着手時、工事中、完成時に必要な関係官公署その他関係機関への届出手続等を遅滞なく行い、都へ報告すること。

イ　検査

関係法令等に基づく官公署その他関係機関の検査においては、その検査結果を速やかに都へ報告すること。

(7)　関係機関との協議・調整

ア　警察協議等

工事用車両出入口の位置及び箇所数等については、警察その他関係機関との協議及び調整等を行うこと。

(8)　別工事との調整

ア　市場業者等の発注工事との協議・調整

仲卸業者等が発注する店舗等の建築仕上工事及び設備工事並びに市場業者等が発注する冷蔵庫及び加工施設等工事との協議・調整等が必要となった場合は、適宜関係者と調整を行うこと。ただし、設計変更等に係る調整等が必要な場合は、速やかに都へ報告すること。都は必要に応じて協議に参加する。

イ　他事業者との協議・調整

工事着手前に隣接する千客万来施設の事業者等と事前に必要な協議を行い、双方の工事に影響等が想定される場合には、必要な対応策を講じること。

(9)　施工管理

ア　管理体制

設計図書に適合する工事目的物を完成させるために、建設業法に規定する適切な資格及び技術力等を有する者を従事させるなど、適切な施工管理体制を確立し、品質、工程、安全等に配慮した施工管理を行う。

イ　品質管理

ＩＳＯ９００１－２０００の認証を取得した品質システム文書に基づく当該工事品質計画書を作成し、適切な品質管理を行うこと。また、必要に応じて都の確認を受けること。

(10)　確認検査

ア　中間確認

- 事業者は、基礎、構造躯体、その他隠蔽される部分等の中間検査を行うこと。
- 中間検査の実施内容及び日程を事前に都へ通知すること。都は必要に応じて検査に立ち会う。
- 検査終了後、事業者は速やかに中間検査報告書を都へ提出し、報告すること。報告書には、各種検査試験結果及び工事記録写真を添付する。
- 都は、中間検査報告を受けた後、都自らによる中間確認を行う。事業者は確認検査に立会うなど協力をすること。

イ　完成確認

本事業で整備された全ての施設について、以下の完成検査及び完成確認を行う。

(ｱ)　事業者による完成検査

- 事業者は、工事完了後、自らの責任及び費用により、機器・備品等の試運転等を含む完成検査を行う。完成検査の検査項目及び日程を実施日７日前までに都に通知すること。都はこれらの検査に必要に応じて立ち会う。
- 事業者は、完成検査後、建築基準法第７条及び消防法第 17 条等に基づく本建築施設の完了検査を受けること。完了検査の日程は事前に都へ通知すること。
- 事業者は完成検査及び完了検査後、建築確認検査済証及びその他の検査結果に関する書面の写しを添付した完成検査報告書を都へ提出し、報告すること。

(ｲ)　都の完成確認

- 都は、完成検査報告を受けた後、都自らによる完成確認を行う。完成確認には、建設企業及び工事監理者が立会い、協力をすること。
- 完成確認の検査項目及び検査内容は、事前に事業者と協議を行い決定する。
- 完成確認の結果、都から修補又は是正を求められた場合、事業者は速やかに是正措置の方法及び修補の期間を都へ通知し、都の確認を得ること。事業者は、確認を得た後、速やかに修補又は是正を行い、都の確認を受けること。
- 都は、完成確認後、事業者へ完成確認通知書を交付する。この時点で、本施設整備業務が完了したものとする。

7　工事監理業務に関する事項

(1)　業務の対象範囲

本事業で事業者が整備する全ての建築物、その他施設及び設備を対象とする。

(2)　業務内容

本業務は、原則として「民間（旧四会）連合協定建築監理業務委託契約約款」による。また、その業務内容は「民間（旧四会）連合協定・建築監理業務委託書」に示された業務内容とする。

(3)　工事監理者

ア　一般事項

事業者は建築基準法第５条の４に規定する工事監理者を常駐配置し、本事業の建設工事に関して本書及び実施設計図書に示された性能を実現するための工事監理を行う。その他、建築附帯電気・機械、土木等の工事監理に関する知識を有する者を常駐配置する。工事監理は、関係法令に基づき業務を遂行しなければならない。

イ　工事監理者の資格

工事監理者は、建築士法第３条で定める一級建築士の資格を有する者とする。

ウ　監理報告

工事監理者は、工事監理の状況を月報にまとめ毎翌月の 10 日（土日祝祭日の場合は翌開庁日）までに都へ提出し、報告する。その他、都が報告を要請した場合は、随時報告を行うこと。

8　各種申請及び許認可手続き業務に関する事項

ア　業務の対象範囲

本事業で事業者が整備する全ての建築物、その他施設及び設備を対象とする。

イ　業務内容

事業者は設計業務終了後、建設工事の着手前に、以下に揚げる申請及び許認可手続きを行う。ただし、その他建設工事に必要な各種許認可手続き等は、６－(6)に定めるとおりである。

(ｱ)　建築施設に係る申請及び届出に係る業務

・建築基準法第６条による建築確認の作成と申請
・中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例による標識設置及び届出
・建築基準法第 44 条の規定による道路内の建築許可に係る建築審査会の許可申請書の作成及び申請
・都市計画法第 58 条の２に規定による地区計画区域内の建築物の建築に関する届出

・東京都景観条例に基づく特定行為通知書の作成及び届出補助
・東京都福祉のまちづくり整備協議書の作成と届出
・緑化計画書の作成と届出
・雑用水利用・雨水浸透計画書の作成及び届出
・消防法による特例基準申請書の作成及び申請
・下水道局への排水に関する事前協議書の作成及び申請
・水道局への給水に関する事前協議書の作成及び申請
・リサイクルに関する法律のリサイクル計画書の作成
・エネルギーの使用の合理化に関する法律に基づく省エネルギー計画書の作成
・東京都屋外広告物条例の規定に基づく許可申請書の作成及び届出
・水質汚濁防止法に基づく特定施設の設置に関する届出
・卸売市場施設整備事業費交付金に係る申請書類の作成及び申請
・各種申請に必要な図面等資料の作成

(ｲ)　外構施設に係る申請及び届出に係る業務

ａ　桟橋

・港湾法第 37 条第１項の規定による構築物建設申請書の作成及び申請
・海岸法７条の規定による海岸保全区域占用許可申請書の作成及び申請
・占用協議・工事行為（水域・港湾隣接区域）（港湾局）
・豊洲・晴海水域船舶航行安全委員会事前協議

ｂ　歩行者デッキ

・視距、横断歩道の調整協議（警視庁）

ｃ　出入口・外周通路

・道路法第 18 条第１項における市場敷地の一部を都道へ区域編入する手続き
・道路管理者に対する出入口の切り開き協議、道路擁壁改築に関する協議
・警視庁に対する信号機設置、交差点改良に関する協議、出入口の切り開き
・東京臨海新交通臨海線管理者との駅舎改造協議
・地下横断通路の道路占用申請（更新）

ｄ　その他

・既設構造物に対する設計・近接施工協議
・各種申請に必要な図面等資料の作成

ウ　業務の進め方等

(ｱ)　建築確認申請

事業者は、工事着手前に建築基準法第６条による建築確認申請を街区ごとに行い、建築確認済証を取得すること。その際、市場業者整備施設との必要な調整を行なうこと。都は建築確認申請に先立ち、本施設を都市計画法第 11 条第１項に基づく都市計画

決定を行う予定である。

建築確認申請を行う際は、申請前に都に事前説明を行うとともに確認を得ること。

また、確認済証取得後、速やかに都に報告をすること。

(ｲ)　景観づくりのための届出

東京都景観条例及び同条例施行規則に基づく特定行為の届出については、同条例第20条第２項により都が特定行為通知書を提出する。都が通知書を提出する際に、事業者に対して必要な協力を要請した場合、事業者はこれに協力すること。

(ｳ)　開発許可

「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律」（平成18年４月１日法律第30号）により都市計画法第29条関係の開発許可制度の見直しが行われ、これまで開発許可を不要とされていた国、都道府県等が行う公共公益施設の開発行為について開発許可を要するものとなった。

本市場の建築物の建設において、１mを超える切土又は盛土を行い、「形質の変更」に該当する場合、事業者は開発許可権者（江東区長）に対して、事前相談、基本計画提示、公共施設管理者（区）の同意・協議書、開発行為の許可申請、標識掲示、工事着手届、工事完了届など一連の事務手続きを行うこと。

(ｴ)　交付金交付申請

本事業においては、本市場を整備する事業者を事業実施主体として、本施設の整備費に対して「強い農業づくり交付金」の交付を受けることを想定している。

事業者は交付金交付に必要な書類等を作成し、都に対して申請を行う。都は事業者からの申請をもって国等へ申請し、交付金を受領後、事業者へ交付金を支払う。

(ｵ)　その他

事業者は、前記に揚げる各種申請又は届出等において、本敷地内にある市場業者整備施設を含めたものを必要とする場合は、適宜関係者と協議を行い取りまとめるものとする。

9　施設の引渡し業務に関する事項

(1)　引渡し

事業者は、完成確認通知者を受領と同時に別紙25に記載する書類等とともに本施設を都に引渡す。

(2)　所有権移転

事業者は本施設の引渡しとともに、都が行う本施設の所有権の登記に協力すること。

第３　維持管理業務に関する事項

１　一般的事項

(1)　業務の目的

本維持管理業務（以下、本章において「本業務」という。）は、原則として供用開始日から事業期間終了までの間､本施設の所要機能及び性能等を常に発揮できる最適な状態に保ち、本施設の使用者及び利用者等が安全かつ快適に使用できることを目的とする。

ただし、本施設の建設工事完了後、都及び市場業者が供用開始迄の間に引越し等開場準備を行うが、この期間における当該施設の必要最小限の維持管理業務も事業範囲に含む。

また、計画的かつ効率的な維持管理業務を実施することにより、長期耐用性の確保、ライフサイクルコストの低減、地球環境への配慮に努める。

(2)　業務の区分

本業務の区分は、以下のとおりとする。

(ｱ)　建築物保守管理業務
(ｲ)　建築設備保守管理業務
(ｳ)　外構施設保守管理業務
(ｴ)　情報システム保守管理業務
(ｵ)　清掃業務
(ｶ)　環境衛生管理業務
(ｷ)　修繕業務
(ｸ)　植栽維持管理業務

(3)　業務の対象範囲

本業務の対象範囲は、各業務区分の要求水準に記載のない限り、本敷地内の建築物、建築設備、これらの付帯施設及び外構施設並びに事業用地内の桟橋を含むものとする。

(4)　業務期間

本業務の開始日は、当該施設の引渡し日とし、終了日は本事業契約終了の日とする。

(5)　業務の基本方針

本業務の実施にあたっては、以下の方針に基づき業務を遂行すること。

ア　法令等の遵守

関係法令及び関連技術基準等を遵守し、機能及び性能の劣化等に関する点検・調査及び環境衛生に関する各種の検査・測定を行い、必要な補修・修繕等を早期に実施して適法な状態に保つとともに、必要に応じて都及び官公署へ報告を行うこと。

イ　予防保全

故障や不具合が発生した後に補修・修繕を行う事後保全ではなく、長期修繕計画に基づき、計画的に補修・修繕を実施する予防保全を行うこと。

ウ　環境負荷の低減

環境負荷の低減に関する関係法令を遵守し、省エネルギー、省資源を考慮した適切な維持管理を行い、地球環境の保全及び環境負荷の低減を図る。

エ　効率的、経済的な保全

適宜、適正な処置を施し、安全性、機能性、耐久性を確保し、効率的で経済的効果のある保全に努める。

オ　非常時における管理体制

火災及び地震等による災害が発生した時に、迅速に対応できる管理体制を整備し、施設使用者及び利用者等の安全を確保する。

カ　ディーゼル車規制の遵守

本業務の履行にあたって自動車を使用し、又は使用させる場合は、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」（平成 12 年東京都条例第 215 号）に規定する、ディーゼル車規制に適合する自動車とすること。なお、適合の確認のために、当該自動車の自動車検査証（車検証）、粒子状物質減少装置証明書等の提示又は写しの提出を求められた場合には、速やかに提示又は提出すること。

(6)　業務サービス提供時間

本書に業務サービス提供時間の記載がない業務については、事前に都と協議を行い、本市場の業務等に支障がないように、業務ごとに業務サービス提供時間帯を設定するとともに、必要な周知徹底を行うなど、適切な対応を図ること。

(7)　業務実施体制

事業者は、本業務の全体を総括する総括責任者及び業務区分ごとの業務責任者を定め、業務開始前に都へ届け出ること。総括責任者及び業務責任者を変更する場合も都へ届け出ること。

総括責任者及び業務責任者は、業務履行の管理・運営に必要な知識、技能、資格及び経験を有する者で、業務を行う者を適切に指導監督するとともに、都との連絡を密にし、適正な業務の履行に努めるものとする。

また、本業務を行う者は、その内容に応じ、必要な知識及び技能を有するものとし、法令等により資格が定められている場合は、当該資格を有しているものとする。

事業者は、本業務の一部を、あらかじめ都の承諾を得て、第三者に再委託することができる。

(8)　業務計画書及び作業計画書

事業者は、本業務の開始に先立ち、都と協議の上、事業期間に亘る業務計画書を都に提出し、都の確認を受けること。業務計画書には、次の事項を記載する。

・業務管理体制（実施体制、業務分担、緊急連絡体制等を含む）
・業務内容
・実施工程計画
・業務を行う者の資格を証明する資料（関連法令等の定めがある場合）

・その他必要な事項

また、毎事業年度の開始前に、当該事業年度の作業計画書を都に提出し、確認を得ること。作業計画書には、次の事項を記載する。

・業務区分別の作業内容、作業手順、作業範囲
・業務区分別の業務責任者名
・業務を行う者の氏名
・安全管理等

業務計画書及び作業計画書に記載した内容を変更する場合は、変更内容をあらかじめ都へ通知し、確認を得ること。

(9)　業務報告書

事業者は、業務の実施状況、点検検査結果、エネルギー使用状況等などの記録をまとめた業務報告書を作成し、月次業務報告書として毎月都へ提出すること。また、年度総括書としての年次業務報告書を都へ提出すること。報告書には状況を示す写真又は図面等を添付する。

なお、業務報告書に記載する内容については、あらかじめ都と協議の上決定する。

(10)　施設管理台帳

事業者は、当該施設の管理台帳（エクセル仕様のデータ）を作成し、保管するとともに都の要請に応じて提示すること。

(11)　発生材及び廃棄物の処理

事業者は、業務の実施に伴い発生した発生材の再利用、再資源化及び再生資源の活用に努めること。業務の実施に伴い発生した廃棄物は、関係法令に基づき、自らの責任で処理を行うこと。また、産業廃棄物については、積み込みから最終処分までを産業廃棄物処理業者に委託し、マニフェストの交付を経て適正に処理する。なお、処理の結果は都へ報告すること。

(12)　非常時・災害時の対応

事業者は、事故及び災害時などの緊急時の対応についての「非常時・災害時対応マニュアル」を作成し、業務従事者全員に周知徹底させること。特に被災時には、施設の被害状況を早急に調査し、応急復旧を行い、中央卸売市場としての機能を早期に再開できる方策及び手順等を記載する。

(13)　点検及び故障時の対応

事業者は、本書並びに業務計画書及び作業計画書に基づき必要な点検を行い、補修・修繕等の必要が認められる場合は、速やかに都に故障等の原因を調査の上、報告するとともに、必要な措置を講じるものとする。都は必要に応じて措置後の確認を行う。

また、事業者は補修・修繕等の履歴記録を作成し、保管するとともに都の要請に応じて提示すること。なお法定点検結果は、点検終了後、完了届に添えて所定の様式による点検

結果報告書を作成し、都へ提出すること。

(14)　損害賠償

　事業者の故意又は過失により、都又は第三者に対して、人身、施設及び財産に損害を与えたときは、全て事業者が賠償の責任を負うものとする。

(15)　業務に必要な用具等

　業務の履行に必要となる一切の材料、工具、計測機器、作業用機械器具等の資機材 及び消耗品等は、事業者の負担とする。

(16) 用語の定義

本業務に関する要求水準において使用する用語の定義は、下表のとおりとする。

用　　語	内　　容
建築物	構造躯体（基礎を除く）及び仕上げ（屋根、外壁、内壁、天井、床、階段、建具）をいう。
建築設備	建築物に設ける電気、通信、給排水、衛生、空調換気、防災、消火、雨水利用・排水利用設備及び昇降機をいう。
点検	定められた項目について、劣化又は異常の状態を一つ一つ調べることをいう。劣化又は異常が認められる場合は、それらの原因及び保守その他必要対応すべき措置の方法等を判断することを含む。
定期点検	法令に基づく点検、性能点検、月次点検、年次点検、長期点検、シーズンイン点検及びシーズンオフ点検を含めていう。
劣化	汚れ、変形、沈下、脱落、割れ、亀裂、破損、損傷、焼損、腐食、さび、磨耗、損耗、緩み、詰まり、流体等の漏洩、変色その他これらに類する状態をいう。 ただし、地震や火災等によるものを除く。
異常	異音、異臭、異常振動、過熱、取付状態不良、作動状態不良その他これに類する状態をいう。
保守	点検の結果に基づいて行う補修、調整、交換、注油、清掃等の作業をいう。
確認	目視又は簡単な作動によりその状態を認識することをいう。
消耗品	維持管理業務を実施する上で必要なウエス、潤滑油、グリース等をいう。
補修	劣化の認められた部位又は機能等を原状又は実用上支障のない状態に修復する作業のうち、軽微なものをいう。
調整	異常の認められた設備機器等を正常な状態に整える作業のうち、軽微なものをいう。
交換	材料、部品、油脂、流体等を取り替える作業のうち、軽微なものをいう。
注油	不足した油脂を注入し、又は補充する作業をいう。
分解整備	機器を定期的又は必要に応じ分解し、劣化した部分若しくは部品を修理又は交換することをいう。
運転・監視	定められた項目について、建築設備機器等を稼動させ、その状況を監視、点検、保守及び制御することをいう。
監視	建築設備機器等の稼働状況を直接あるいは、監視盤等で確認することをいう。
制御	建築設備機器等の稼働状況を正規の値の範囲になるように操作することをいう。
保全	建築物等の全体又は部分の機能及び性能を使用目的に適合するようにすること。
修繕	建築物等の劣化した部分若しくは部材又は低下した性能若しくは機能を現状又は実用上支障のない状態まで回復させるこという。
更新	劣化した部位・部材や機器等を新しいものに取替えること。
清掃	汚れを除去し、又は汚れを予防することにより仕上げ材を保護し、快適な環境を保つための作業をいう。
日常清掃	日単位等の短い周期で日常的に行う清掃業務をいう。
定期清掃	月単位、年単位の長い周期で定期的に行う清掃業務をいう。

2　業務の要求水準

(1)　建築物保守管理業務

ア　業務の対象範囲

本事業で整備した建築施設の建築物及びその付帯施設（以下、「建築物等」という。）を対象とする。ただし、市場業者等が管理している部分は除く。

イ　業務の内容

次項ウの要求水準の表にあげる建築物等の各部に応じ、同表にあげる支障がない状態にあるかどうか点検、保守を行う。業務内容については、本書によるほか「東京都維持保全業務標準仕様書（最新版）」による。

ウ　業務の要求水準

事業者は、下表にあげる建築物等の各部について、支障のない状態に保全されていることを点検（定期点検を含む。）、確認し、支障があると認めたときは、必要に応じて調査を行い、当該部位・部材等を補修・修繕、取替え、塗装その他必要な措置を適切な時期にとらなければならない。

部　　位		支障内容
構造耐力上主要な部分（建築基準法施行令第１条第３号に規定するものをいう。）	基礎	沈下、亀裂その他の損傷、変形又は腐食
	鉄骨造	・柱の脚部のコンクリートに生じている鉄筋のさびが流れ出ている亀裂その他耐久性を損なう恐れのある亀裂 ・柱、梁、筋かい及びアンカーボルトにおける損傷又はさびその他の腐食（軽微なものは除く。） ・鉄骨の部材の接合部における緩み ・建築物の傾斜又は明らかな不同沈下による変形 ・その他、構造耐力を損なう恐れのある亀裂その他の損傷、変形又は腐食
	鉄筋コンクリート及び鉄骨鉄筋コンクリート造	・鉄筋のさびが流れ出ている亀裂その他耐久性を損なう恐れのある亀裂 ・柱又は梁における目視により認められる変形 ・建築物の傾斜又は明らかな不同沈下による変形 ・その他、構造耐力を損なう恐れのある亀裂その他の損傷、変形又は腐食
屋根ふき材、内装材、外装材、帳壁その他これらに類する用途に供する建築物の部分及び手すりその他建築物の屋外に取付けるもの（以下「建築非構造部材」という。）	屋根ふき材、内装材、外装材、帳壁、パラペット及び建具	仕上げ材料、付属物その他落下の恐れがある亀裂その他の損傷、変形、浮き若しくは腐食又は接合部における緩み
	高架水槽、冷却塔、手すり、煙突その他建築物の屋外に取付けるもの	落下の恐れがある亀裂その他の損傷、変形若しくは腐食又は構造耐力上主要な部分その他の部分との接合部における緩み

床及び階段	共通	人の通行及び物品の積載又は運搬に支障を及ぼす亀裂その他の損傷、変形又は腐食
	居室の床	使用上の支障となる振動が発生する亀裂その他の損傷、変形又は腐食
	モルタル、タイル、石、ビニル製床材その他建築材料を使用する床	建築材料の剥離又は浮き
	二重床	著しいがたつき
	階段その他に用いる滑り止め	滑り防止に支障を及ぼす恐れのある亀裂、その他の損傷、変形若しくは腐食又はぐらつき
	視覚障害者誘導用ブロック等	視覚障害者の誘導その他に支障を及ぼす恐れのある建築材料の剥離、浮き又は変退色
	床点検口	著しいがたつき又は開閉不良
防火区画を構成する各部分（防火戸その他の防火設備を含む。）その他防火上主要な部分	防火区画を構成する床、壁、柱及び梁	あらかじめ設定された防火性能を損なう恐れがある亀裂その他の損傷
	防火扉、防火シャッター及び防火ダンパー	あらかじめ設定された防火性能を損なう恐れがある作動不良又は亀裂その他の損傷、変形若しくは腐食
屋根、外壁その他の雨水の浸入を防止し、又は排除するための建築物の部分		・建築物又はその内部への雨水の侵入により、当該建築物の耐久性を損ない、又は当該建築物及び物品の損壊若しくは汚損を生じさせる恐れのある亀裂その他の損傷、変形又は腐食 ・コンクリート、モルタル、タイル、石、瓦、金属製カーテンウォールその他の建築材料の剥離又はこれらの接合部における緩み ・ルーフドレイン及びといの排水不良
建具	共通	・開閉不良又は施錠若しくは開錠の不良 ・気密性を損ない、かつ、室内環境に悪影響を及ぼす亀裂その他の損傷、変形又は腐食
	自動扉その他自動的に開閉するもの	センサー、制御装置その他の安全装置の作動不良
階段、バルコニーその他の建築物の部分に設ける防護柵、手すりその他		安全かつ円滑な利用に支障を及ぼす恐れのある亀裂その他の損傷、変形若しくは腐食又は接合部における緩み
屋内の案内表示		容易に確認でき、かつ、利用者を目的地に円滑に誘導することに支障を及ぼす亀裂その他の損傷、変形、腐食若しくは汚損、変退色又は脱落

(2)　建築設備保守管理業務

ア　業務の対象範囲

本事業で整備した建築物等に設置された以下の設備を対象とする。原則として市場業者などが管理している設備は対象外とするが、特記してあるものは業務の対象とする。

(ｱ)　電気設備

・特別高圧受変電設備
・受変電設備（サブ変電設備）
・非常用発電設備
・直流電源設備
・無停電電源設備
・中央監視設備
・雷保護・電力接地設備
・太陽光発電システム
・検針設備
・電灯・動力設備（照明・コンセント設備、電灯・動力幹線設備）
・電動車（場内搬送車）電源設備
・外部電源設備（アイドリングストップ対策）
・誘導灯・非常照明設備
・通信・情報設備（電話設備、内線電話（インターホン）設備、構内情報通信網設備、テレビ共聴設備、電気時計設備、拡声設備）
・ＩＴＶ設備
・入荷量表示装置
・防災設備（自動火災報知設備、非常放送設備等）

(ｲ)　機械設備

・空気調和設備
・換気設備（排煙設備を含む。）
・給排水衛生設備
・雨水利用、排水再利用設備
・自動潅水設備
・都市ガス設備
・消火設備
・昇降機設備（エレベーター、エスカレーター）

イ　業務の内容

本施設等の所要機能及び性能が維持できるように運転・監視、点検及び保守を行い、必要に応じて補修、分解整備、交換、調整及び清掃を行う。業務内容については「東京都維持保全業務標準仕様書（最新版）」による。なお、「東京都維持保全業務標準仕様書（最新版）」において特記とされている事項及び記載のない事項については協議による。

部位		支障内容（例）
建築設備	共通	建築物の用途、規模その他の特性に応じて、あらかじめ設定された機能の著しい低下
	設備機器	・安全性又は耐久性を損なう亀裂その他の損傷、変形若しくは腐食又は接合部における緩み ・当該設備機器の移動、転倒、落下又は破損による被害を防止するための建築物の構造耐力上主要な部分その他の部分への固定の不備
	配線、配管及び風道その他のダクト	安全性又は耐久性を損なう亀裂その他の損傷、変形若しくは腐食又は接合部における緩み
	昇降機	・安全装置の作動不良 ・ガイドレール、巻上機等の損傷、変形又は腐食
	排煙設備	排煙機、排煙口及び非常電源の作動不良、排煙口からの通気不良又は排煙風道の著しい亀裂その他の損傷、変形若しくは腐食
	換気設備	換気装置の作動不良、排気口及び給気口の通気不良又は排気筒、排気口、給気口及び風道の著しい亀裂その他の損傷、変形若しくは腐食
	防災用の照明設備	照明の点灯不良又は予備電源の作動不良
	給水設備及び排水設備	配管の著しい亀裂その他の損傷、変形又は腐食
	雨水設備、潅水設備	装置の作動不良、配管の著しい亀裂その他の損傷、変形又は腐食
	煙突、高架水槽その他これらに類するもの	転倒又は落下の恐れがある傾斜、亀裂その他の損傷若しくは腐食、接合部における緩み又は水抜き穴の排水不良

ウ　業務の要求水準

(ｱ)　点検及び保守

ａ　事業者は、前項アに揚げる設備等について、支障のない状態に保全されていることを点検（定期点検を含む。）、確認し、支障があると認めたときは、必要に応じて調査を行い、当該消耗部材及び消耗部品の取替え、注油等の保守その他の必要な措置を適切な時期にとらなければならない。なお、照明設備等の管球交換を含む。

ｂ　点検は、業務計画書に記載した機器の種別ごとの点検項目、所定周期に従い、適正に実施する。また、点検結果及び補修内容等の履歴を記録し、当該月次業務報告書に添付する。

ｃ　定期点検のために停電、断水等が発生する恐れがある場合は、あらかじめ都の了解を得ること。また、可能な限り本市場の業務に影響がない休業日若しくは時間帯に行う。

ｄ　建築基準法、消防法、電気事業法等に定められた法定点検を実施し、速やかに検査結果を報告するとともに、所定の様式による点検結果報告書を作成し、都へ提出する。また、記録の保存等を行う。

ｅ　点検等により、設備が正常に機能しないことが確認された場合は、点検内容を明示した点検票を添えて都へ報告するとともに、適切な補修等を行う。

ｆ　設備の不具合に関する申告・クレームについては、現場確認、原因調査、調整、応急処置など適切な対応を行う。

ｇ　点検若しくは保守を実施した際に、年１回程度、当該設備関連室の床、窓ガラス、その他備品等の汚れを清掃すること。清掃にあたっては、設備に精通した者を立ち会わせた上で、事故等が発生しないように十分安全を確保して実施すること。

ｈ　事業者は、都職員が着用する制服及び制帽と明確に識別できる色、形式、標章等を着用し、勤務中は必ず都の承認した制服、制帽、名札及び腕章を着用する。

ｉ　電力会社・通信事業者等との協議、現場確認、調整、応急処置など適切な対応を行う。

(ｲ)　運転・監視

ａ　運転・監視は、関連する機器類の制御を適切に行い、効率的な運転を行うように努める。なお、運転に係る取扱いを法令等で定めている場合は、当該法令の定めるところによる。

ｂ　運転・監視の記録は、機器の種別に応じて業務計画書及び作業計画書で定めた項目について、所定の周期で適正に行う。

ｃ　機器等に異常が認められた場合の連絡体制、対処方法を定め、直ちに必要な措置を講じるとともに、都と連絡調整を行い、迅速に対応すること。

ｄ　機器の取扱説明書、機器・工具・器具台帳等の整理、保管を行う。

ｅ　電力、上水、ガス等の１時間あたりの使用量を記録するとともに、省エネルギーを指向した管理を行う。

ｆ　エネルギー施設の運転・維持管理を通じて、光熱費の削減とＣＯ２排出量用抑制について継続的な取組みを行う。

ｇ　すべての街区の設備運転状況を管理施設棟の防災センター（中央監視室）にて常

時運転・監視を行う。なお、緊急時対応に備え複数名配置する。

(ｳ)　その他

ａ　電気主任技術者の業務範囲

- 事業者は、電気事業法第 43 条に定める電気主任技術者を選任し、事業用電気工作物の工事、維持管理及び運用に関する保安を監督させること。
- 電気主任技術者の業務は、本事業の特別高圧受変電設備より電力を供給する市場業者整備施設についても、本事業の範囲内とする。ただし、市場業者整備施設の当該設備の点検及び修繕等工事については立会等を行うが、工事発注等の業務は、業務対象範囲外とする。

ｂ　防災機器の管理業務範囲

- 事業者にて整備した防災機器・消火設備の消防署への報告等は、事業者が行うものとする。

(3) 外構施設保守管理業務

ア　業務の対象範囲

本事業で整備した事業用地内にある工作物等を含む以下の構造物等を対象とする。

ａ　外周通路、接続通路、バース、歩道、屋外平面駐車場、その他付帯施設等

ｂ　囲障、門塀扉、擁壁、案内表示板等

ｃ　構内雨水排水設備、構内配電設備、構内給水設備、外灯、その他付帯施設等

ｄ　桟橋、取付道路、その他付帯施設

ｅ　歩行者デッキ、補助 315 号線スロープ橋、環状２号線から５街区への進入路

ｆ　水際緑地施設

ｇ　歩行者通路、歩道状空地

ｈ　上水道、下水道、電力、都市ガス、電話等

イ　業務の内容

本事業用地内の外構施設の機能及び性能を維持し、耐久性を確保するとともに、本市場の使用者及び利用者等が安全かつ快適に使用できるように、外構施設各部の点検、保守を実施する。

ウ　業務の要求水準

事業者は、次表に揚げる外構施設の各部について、支障のない状態に保全されていることを点検（定期点検を含む。）、確認し、支障があると認めたときは、必要に応じて調査を行い、当該部位・部材、機器等を補修・修繕、取替え、塗装その他必要な措置を適切な時期にとらなければならない。なお、保安管理の要求水準は、東京都「維持保全業務標準仕様書」、「公園維持標準仕様書」等に準拠することを原則とするが、下表の基準類も参考にして適切なサービス水準を設定すること。

■支障内容の例

部位	支障内容（例）	基準類
外周通路、バース、接続通路、屋外駐車場、取付道路 補助 315 号線スロープ橋 環状２号線から5街区への進入路	人及び車両の安全かつ円滑な通行又は物品の安全かつ円滑な運搬に支障を及ぼす恐れがある亀裂その他の損傷、変形若しくは腐食又はコンクリート、アスファルト・コンクリートその他の材料の剥離	道路照明施設設置基準・同解説 防護柵の設置基準・同解説 舗装設計施工指針
擁壁その他これに類する工作物	転倒又は落下の恐れのある傾斜、亀裂その他の損傷若しくは腐食、水抜き穴の排水不良	
囲障、門塀扉	安全かつ円滑な利用に支障を及ぼす恐れのある亀裂その他の損傷、変形若しくは腐	公園管理ガイドブック （(財）公園緑地管理財団）

	食又は接合部における緩み、開閉不良又は施錠等の不良	
屋外案内表示、サイン等	容易に確認でき、かつ、利用者を目的地に円滑に誘導することに支障を及ぼす亀裂その他の損傷、変形、腐食若しくは汚損、変退色又は脱落	公園管理ガイドブック（(財）公園緑地管理財団）
電気設備、給排水設備等（排水ポンプ含む）	予め設定された機能の著しい低下、機器及び配線の安全性又は耐久性を損なう亀裂その他の損傷、変形若しくは腐食又は接合部の緩み、照明の点灯不良、配管の著しい亀裂その他の損傷、変形又は腐食	
桟橋	船舶の安全かつ円滑な係留並びに人及び車両の安全かつ円滑な通行又は物品の安全かつ円滑な運搬に支障を及ぼす恐れがある亀裂その他の損傷、変形若しくは腐食、又はコンクリート、アスファルト・コンクリートその他の材料の剥離	「港湾鋼構造物防食・補修マニュアル」(財)沿岸開発技術研究センター 「港湾構造物の維持・補修マニュアル」(財)沿岸開発技術研究センター 「桟橋劣化調査・補修マニュアル」（財）東京港埠頭公社 「土木施設維持管理マニュアル」（財）東京港埠頭公社
歩行者デッキ	人の安全かつ円滑な通行に支障を及ぼす恐れがある亀裂その他の損傷、変形若しくは腐食又はコンクリート、タイル、アスファルト・コンクリートその他の材料の剥離	橋梁定期点検要領（案）
水際緑地施設、歩行者通路、歩道状空地	当初設定した効用の著しい低下、施設の安全性又は耐久性を損なう亀裂その他の損傷、変形、腐食若しくは汚損、変退色又は脱落	公園管理ガイドブック（(財）公園緑地管理財団）
上水道、下水道、電力、都市ガス、電話等	予め設定された機能の著しい低下、機器及び配線の安全性又は耐久性を損なう亀裂その他の損傷、変形若しくは腐食又は接合部の緩み、照明の点灯不良、配管の著しい亀裂その他の損傷、変形又は腐食	下水道維持管理指針 水道維持管理指針 本支管指針（維持管理編）

(4)　情報システム保守管理業務

ア　業務の対象範囲

本事業で整備した車両誘導・駐車場管理システムを保守管理業務の対象範囲とする。

イ　業務の内容

本施設の所要機能及び性能が維持できるようにシステムの運用・監視、点検及び保守を行い、必要に応じて補修、分解整備、交換、調整及び清掃を行う。業務内容については本書によるほか「東京都維持保全業務標準仕様書（最新版）」による。

ウ　業務の要求水準

(ｱ)　点検及び保守

ａ　事業者は、各種設備等について、支障のない状態に保全されていることを点検(定期点検を含む。)、確認し、支障があると認めたときは、必要に応じて調査を行い、当該消耗部材及び消耗部品の取替え、注油等の保守その他の必要な措置を適切な時期にとらなければならない。

ｂ　点検は、業務計画書に記載した機器の種別ごとの点検項目、所定周期に従い、適正に実施する。また、点検結果及び補修内容等の履歴を記録し、当該月次業務報告書に添付する。

ｃ　定期点検のためにシステムを停電等する場合は、あらかじめ都の了解を得ること。また、可能な限り本市場の業務に影響がない休業日若しくは時間帯に行う。

ｄ　点検等により、設備が正常に機能しないことが確認された場合は、点検内容を明示した点検票を添えて都へ報告するとともに、適切な補修等を行う。

ｅ　設備の破損故障などについては、現場調査、調製、応急処置など適切な対応を行う。

(ｲ)　システムの運用・監視

ａ　システム運用・監視は、関連する機器類の制御を適切に行い、効率的な運転を行うように努める。

ｂ　システム運用・監視の記録は、業務計画書及び作業計画書にしたがって、帳票等を整理し、機器ごとの異常の有無等について適正に行う。

ｃ　機器等に異常が認められた場合の連絡体制、対処方法を定め、直ちに必要な措置を講じるとともに、都と連絡調整を行い、迅速に対応すること。

(5)　清掃業務

ア　業務の対象範囲

本事業で整備した建築物等の屋内･屋外並びに本敷地内にある外構施設を対象とする。ただし、市場業者等が管理している部分は除く。

イ　業務の内容

事業者は本事業で整備した建築物等及び外構施設並びに本敷地内全体を美しく衛生的に保ち、本市場使用者及び利用者等が快適に使用し、業務を遂行できるように下記の業務を行う。

(ｱ)　清掃業務

①　日常清掃：毎日１回程度行う清掃作業

・エントランス、事務室、会議室、廊下、階段、便所等の床除塵・水拭き

・吸殻・ごみ箱ごみ・厨芥収集

・廃棄物中継集積所清掃

・衛生陶器洗浄、衛生消耗品補充

②　定期清掃：月１回若しくは年１回の間隔で行う清掃作業

・床洗浄・クリーニング、ワックス塗布仕上げ

・カーペットクリーニング

・扉ガラス全面洗浄、フロアマット洗浄、什器備品拭き

③　特別清掃：特殊な部位の清掃を年 1～3 回行う清掃作業

・外壁窓ガラス清掃

・外壁サッシ清掃、シャッター清掃

・ブラインド清掃、照明器具清掃、吸込口及び吹出口清掃、ダクト清掃

・除草

(ｲ)　ごみ収集分別業務

ウ　業務の要求水準

(ｱ)　共通事項

a　事業者は清掃業務に必要かつ適正な人員を配置して業務を実施する。

b　清掃作業は、本市場の業務に支障をきたさないよう、方法及び時間等について、あらかじめ都と協議の上、実施する。

c　清掃作業は、場内の市場業者の関係団体等が行う清掃及び廃棄物収集・運搬・処理との連携を保ちながら行う。

d　清掃作業員は、規律の維持及び衛生に注意するとともに、常に清潔な会社名入りのユニホームを着用する。ただし、作業服・帽子等の色、形式は東京都職員と明確に識別できるものを着用する。

e　清掃場所の仕上げ材の材質を十分把握し、最適な清掃用具及び洗剤を使用する。

f　作業中は、火災、盗難及びその他の事故防止に注意し、万一備品、建物等を損傷したときは、速やかに都に報告するとともに、事業者の責任で原状回復する。

g　突発的に汚れた場所については、清掃回数に関係なく、直ちに清掃する。

ｈ　都は事業者に対し、作業員詰所等を無償で使用することを許可する。なお、詰所等の使用に伴う光熱水費、通信費は、事業者の負担とする。

ｉ　清掃作業で使用する衛生消耗品、洗剤、清掃用具、機材、車両及び作業員の被服等は、全て事業者の負担とする。

ｊ　清掃作業終了後には、その都度、清掃作業日報を作成の上、都に提出する。

(ｲ)　清掃業務

ａ　日常清掃及び定期清掃

①　日常清掃

日常清掃は原則として本市場の開場日に行う。清掃作業の実施時間帯については、あらかじめ都と協議の上決定する。

日常清掃は、次表に示す作業対象及び作業項目で行う。

②　定期清掃

定期清掃は原則として本市場の休業日に行う。開場日に行う場合は、都と協議の上、本市場の業務に影響が少ない時間帯に行う。

定期清掃は次表に示す作業対象及び作業項目で行う。

③　公衆便所の清掃

本市場内にある公衆便所については、衛生管理面から常に清潔な状態に保つ必要があることから、次の業務を行う。

・１日２回（午前１回、午後１回）清掃を行う。

・清掃の対象は、床、衛生陶器、洗面台・手洗器・蛇口、内外壁、扉、窓、天井、換気扇、照明器具、足洗い場、足洗い消毒槽その他施設設備等とする。

・薬用石鹸、足洗い場用消毒剤、足洗い消毒槽用消毒液、ごみ箱、汚物容器など衛生消耗品を適宜設置、補充する。

・公衆便所に落書きや詰まり、その他設備故障が発生した場合は、早急に対応、処理する。

（青果棟、水産卸売場棟、水産仲卸売場棟）

作業対象	作業項目		廃棄物集積所	見学者通路	出入口・廊下	便所・洗面所	エレベーター エスカレーター	階段	小口買出人駐車場
床（弾性床）	日常清掃	1.除塵 ・自在箒・フロアダスター ・真空掃除機	 1 /日	 1/日	 1/日	 1/日	 1/日	 1/日	
		2.水拭き ・部分水拭き ・全面水拭き	 1 /日	 1/日	 1/日	 1/日	 1/日	 1/日	
	定期清掃	3.洗浄 ・表面洗浄		 1/月	 1/月	 1/月	 1/月	 1/月	
床（硬質床）	日常清掃	1.除塵 ・自在箒・フロアダスター	 1/日	 1/日	 1/日	 1/日		 1/日	 1/日
		2.水拭き ・部分水拭き ・全面水拭き	 1/日	 1/日	 1/日	 1/日		 1/日	
	定期清掃	3.洗浄 ・表面洗浄	 1/月	 1/月	 1/月	 1/月	 1/月	 1/月	
フロアマット	日常清掃 定期清掃	1.除塵 2.洗浄			1/日 1/月		 2/月		
扉ガラス	日常清掃 定期清掃	1.部分拭き 2.全面洗浄		1/日 1/月	1/日 1/月	1/日 1/月	ー	1/日 1/月	
什器備品	日常清掃 定期清掃	1.除塵 2.拭き		1/日					
灰皿	日常清掃	1.吸殻収集		1/日	1/日				
ゴミ箱		1.ごみ収集		1/日	1/日	1/日			
金属部分		1.除塵		1/日					
扉・便所隔て		1.部分拭き				1/日			
洗面台		1.拭き				1/日			
鏡		1.拭き				1/日			
衛生陶器		1.洗浄				1/日			
衛生消耗品		1.補充				1/日			
汚物容器		1.汚物収集				1/日			
壁・扉・操作板		1.部分拭き	1/日				1/日		
扉溝		1.除塵	1/日				1/日		
手すり		1.拭き		1/日				1/日	

（管理施設棟）

作業対象	作業項目		玄関ホール	事務室・会議室	廊下・EVホール	便所・洗面所	湯沸室	エレベーター	階段
床（弾性床）	日常清掃	1.除塵 ・自在箒・フロアダスター ・真空掃除機	1/日	1/日	1/日	1/日	1/日	 1/日	1/日
		2.水拭き ・部分水拭き ・全面水拭き	1/日	1/日	 1/日	 1/日	1/日	1/日	1/日
	定期清掃	3.洗浄 ・表面洗浄	1/月	1/月	1/月	1/月	1/月	1/月	1/月
床（硬質床）	日常清掃	1.除塵 ・自在箒・フロアダスター	1/日	1/日	1/日	1/日			1/日
		2.水拭き ・部分水拭き ・全面水拭き	1/日	1/日	 1/日	 1/日			1/日
	定期清掃	3.洗浄 ・表面洗浄	1/月	1/月	1/月	1/月			1/月
床（繊維床）	日常清掃	1.除塵 ・真空掃除機		1/日					
	定期清掃	2. 洗浄 ・全面クリーニング		1/年					
フロアマット	日常清掃 定期清掃	1.除塵 2. 洗浄	1/日 1/月						
扉ガラス	日常清掃 定期清掃	1.部分拭き 2.全面洗浄	1/日 1/月	1/日 1/月	1/日 1/月	1/日 1/月	1/日 1/月		1/日 1/月
什器備品	日常清掃 定期清掃	1.除塵 2.拭き	1/日 1/月						
灰皿	日常清掃	1.吸殻収集	1/日	1/日	1/日				
ゴミ箱		1.ごみ収集	1/日	1/日	1/日	1/日			
金属部分		1.除塵	1/日						
扉・便所隔て		1.部分拭き				1/日			
洗面台		1.拭き				1/日			
鏡		1.拭き				1/日			
衛生陶器		1.洗浄				1/日			
衛生消耗品		1.補充				1/日			
汚物容器		1.汚物収集				1/日			
流し台		1.洗浄					1/日		
厨芥収集		1.厨芥収集					1/日		
壁・扉・操作板		1.部分拭き						1/日	
扉溝		1.除塵						1/日	
手すり		1.拭き							1/日

注）1　弾性床とは、ビニル床タイル、ビニル床シート等の床をいう。

2　硬質床とは、陶磁器質タイル、石、コンクリート、モルタル、塗床仕上げ床等をいう。

3　繊維床とは、カーペットの床をいう。

4　衛生消耗品とは、トイレットペーパー、水石鹸等をいう。

（外構施設）

作業対象	作業項目		路面・路肩	照明・屋根	エレベータ	階段	施設	管きょ・マンホール	ポンプ	吐き口
屋外駐車場	日常清掃	・掃き掃除 ・散水	1/日							
	定期清掃	・除塵	1/月	1 /年						
バース	日常清掃	・掃き掃除 ・散水	1/日							
	定期清掃	・除塵	1/月							
外周通路、接続通路	日常清掃	・掃き掃除 ・散水	1/日							
	定期清掃	・除塵	10/年	1 /年						
桟橋及び取付道路	日常清掃	・掃き掃除 ・散水	1/日							
	定期清掃	・除塵	10/年	1 /年						
歩行者デッキ	日常清掃	・掃き掃除	12/月			12/月				
		・除塵			12/月					
		・水拭き			12/月					
	定期清掃	・洗浄	2/月	2/月	1/月	2/月				
水際緑地	日常清掃	・ゴミ拾い					1/日			
	定期清掃	・洗浄					1/月			
汚水・雨水施設	日常清掃									
	定期清掃	・管路内清掃						1/5 年	4/年	1/年

ｂ　特別清掃

・特別清掃は、原則として本市場の休業日に行う。開場日に行う場合は、あらかじめ都と協議の上、実施する。

・特別清掃の作業内容と実施時期及び回数は次表のとおりである。

作業内容	実施時期	回数	備考
窓ガラス清掃	３月、９月、１２月実施	３回／年	両面洗浄
ブラインド清掃	３月実施	１回／年	取外し洗浄後、取り付け
シャッター清掃	３月実施	１回／年	中性洗剤、水拭き仕上げ
照明器具清掃	９月実施	１回／年	水拭き、外灯含む。
吹出口・吸込口清掃	３月及び９月実施	１回／年	洗浄仕上げ
換気扇清掃	９月実施	１回／年	洗浄仕上げ
除草作業	４月上旬から１０月末日迄	３回／年	

(ｳ)　ごみ収集・分別業務

事業者は維持管理・運営業務を通じて収集したごみの収集、分別業務を行う。

ａ　管理施設棟、青果棟、水産卸売場及び水産仲卸売場棟の共用通路並びに外構施設等で発生したごみを収集し、廃棄物中継集積所まで運搬する。

ｂ　収集したごみを種類ごとに分別し、適当な量に梱包する。

なお、市場売場から排出される廃棄物については、排出者である市場業者等の自己責任の原則のもとに、市場業者等が処理する。

(6)　環境衛生管理業務

ア　業務の対象範囲

本事業で整備した建築物等のうち、当該業務を実施すべき部分を対象とする。ただし、市場業者等が管理している部分は除く。

イ　業務の内容

事業者は、対象施設の環境衛生を適正に管理し、本施設の使用者及び利用者等が安全かつ快適に利用できるよう、次の業務を実施する。

(ｱ)　空気環境測定、給水及び排水管理業務

「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」等に定められた管理基準による。

(ｲ)　害虫防除・調査業務

建築物等の屋内において、ゴキブリ、蚊等害虫の発生を予防するための消毒を行うほか、ねずみの駆除を行う。業務は「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」施行規則第４条の５（清掃等及びねずみ、昆虫等の防除）を準拠する。

ウ　業務の要求水準

(ｱ)　空気環境測定、給水及び排水管理業務

ａ　共通事項

・事業者は、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」に定められた管理基準に基づき、下表の３業務を行う。

・測定の結果、基準値に適合しない場合は、都と協議し、対策を講じる。

<table>
<tr><th colspan="3">項　目</th><th>省令による規定</th></tr>
<tr><td rowspan="10">空気環境の測定</td><td colspan="2">測定周期と回数</td><td>２ヶ月以内ごとに定期に測定、１点を１日２回測定</td></tr>
<tr><td rowspan="7">測定対象</td><td>浮遊粉塵</td><td>推奨値　0.15㎎／㎡以下（２回の平均値）</td></tr>
<tr><td>一酸化炭素</td><td>〃　10ppm以下</td></tr>
<tr><td>二酸化炭素</td><td>〃　1000ppm以下</td></tr>
<tr><td>温度</td><td>〃　17～28℃</td></tr>
<tr><td>相対湿度</td><td>〃　40～70%</td></tr>
<tr><td>気流</td><td>〃　0.5m／ｓ以下</td></tr>
<tr><td>ホルムアルデヒドの量</td><td>〃　0.1㎎／ｍ^{3}以下</td></tr>
<tr><td colspan="2">測定位置</td><td>各階ごとに事務所スペースの中央の床上75～120㎝の間及び外気取入口前</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="9">給水管理</td><td colspan="2">測定点の選定</td><td>各建物の各系統</td></tr>
<tr><td rowspan="3">残留塩素</td><td>測定周期</td><td>７日以内ごとに定期に定点を測定</td></tr>
<tr><td>推奨値</td><td>遊離残留塩素0.1ppm以上</td></tr>
<tr><td>測定位置</td><td>給水配管系末端の水栓</td></tr>
<tr><td rowspan="3">水質</td><td>検査周期</td><td>６ヶ月以内ごとに定期に検査</td></tr>
<tr><td>基準</td><td>上記法律の建築物環境衛生管理基準による。</td></tr>
<tr><td>測定位置</td><td>給水配管末端の水栓及び水槽</td></tr>
<tr><td rowspan="2">貯水槽清掃</td><td>清掃周期</td><td>１年以内ごとに定期に清掃
従事者の健康維持、用具衣類の消毒、作業終了後槽内消毒</td></tr>
<tr><td>残留塩素測定</td><td>当該水槽内及びそれよりの給水配管末端の水栓</td></tr>
<tr><td rowspan="2">排水管理</td><td rowspan="2">排水槽清掃</td><td>清掃周期</td><td>６ヶ月ごとに定期に清掃</td></tr>
<tr><td>作　業</td><td>除去物質の飛散防止、悪臭発生防止消毒</td></tr>
</table>

ｂ　空気環境測定

・測定場所は、青果棟、水産卸売場棟、水産仲卸売場棟、管理施設棟内の事務所スペースを対象とする。

・測定時期は、４月、６月、８月、１０月、１２月、２月とする。

･測定時間は、10:00 頃と 13:00 頃とする。

ｃ　給水管理

・水質検査の金属等項目において、検査結果が適合していた場合には、その次の回

に限り検査を省略できる。また、水質検査の消毒副生成物項目については、毎年９月１日から10月31日迄の間に１回、定期的に検査する。

・水質検査及び残留塩素の測定結果は、採水の日時及び場所、検査又は測定の日時、検査又は測定の結果、実施者及び方法等を記録し、都へ提出する。

d　排水管理

・排水槽、汚水槽、湧水槽は、都の指導要綱に基づき、月１回の定期点検と年３回以上の清掃を行う。定期点検時には、悪臭の有無、害虫の発生状況、排水ポンプの機能点検、浮遊物の状況等を確認する。

・清掃は、内部の沈殿物を除去した後、内部を圧力洗浄し、流水が良好なことを確認する。また、清掃後の汚泥等は構内の汚泥集積所まで収集・運搬すること。

・水産卸・仲卸売場、その他厨房の排水系統のグリーストラップは、月１回の定期点検と年３回の清掃を行う。

・水産卸売場棟及び水産仲卸売場棟の床排水溝（排水管を含む。）は、ごみ等を除去し、排水が常時良好に行われるようにする。

・ただし、排水管、排水ドレーンの詰まりなどにより、排水不良が発生した場合は、早急に対応、処理すること。

(ｲ)　その他水質検査

a　冷凍空調機器の接水部構成材料として、鋼、青銅、黄銅、鉄及びステンレス鋼を使用している場合、ＪＩＳＫ００９４ （工業用水・工場排水の試料採取方法）及びＪＩＳＫ０１０１（工業用水試験方法）により水質検査を行う。

b　立形ボイラー、炉筒煙管ボイラー、水管ボイラー又は貫流ボイラー用水を使用する場合は、ＪＩＳＢ８２２３　（ボイラーの給水及びボイラー水の水質）及びＪＩＳＢ８２２４（ボイラーの給水及びボイラー水の試験方法）に基づき水質検査を行う。

c　水質検査及び残留塩素の測定結果は、採水の日時及び場所、検査又は測定の日時、検査又は測定の結果、実施者及び方法等を記録し、都へ提出する。

(ｳ)　害虫等防除

a　事業者は、対象施設全体に亘り、害虫等生息調査を月１回実施し、害虫等の生息状況を確認し、その結果に基づき防除及び駆除作業を６ヶ月ごとに行う。

b　生息状況点検は次の方法による。

・種類の特定、生息数の推定、分布状況、喫食状況

・生息営巣場所、侵入口、通路の捜索

・被害物件とその程度、糞尿による汚染状況

・対処防除

c　定期防除作業は次の方法による。

・ねずみ駆除は、原則として殺鼠剤・粘着剤を必要箇所に配置する。

・害虫防除は、原則として屋内、発生場所等に残効性薬剤を噴霧塗布する。また、

汚水槽、雑排水槽、湧水槽に対して、薬剤を散布及び噴霧する。

ｄ　防除作業は、殺鼠・殺虫剤の使用を必須の前提としたものでなく、生息状況点検により、ねずみ、昆虫等の生息、活動状況、建築物の使用者又は利用者への影響等を総合的に検討した上で、適切な方法により休業日等に実施するものとする。

ｅ　建物外周に発生源、生息場所が認められた場合は、建物周辺も防除の対象とする。

ｆ　使用する薬剤は、薬事法上の製造販売の承認を得た医薬品又は医薬部外品を用いるとともに、その薬品名、成分、特徴、使用上の注意事項等について事前に都に報告すること。

ｇ　殺鼠剤及び殺虫剤使用後は、必要に応じ強制換気や清掃等を行い、屋内に残留した薬剤を除去し、本施設使用者又は利用者の安全確保を図ること。

(7)　修繕業務

ア　業務の対象範囲

本事業で整備した建築施設（建築附帯設備を含む。）、情報システム、外構その他施設を対象とする。ただし、当該修繕業務は建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、外構施設保守管理業務と一体的に行うものである。

イ　業務の内容

事業者は事業期間中において、施設の機能及び性能を維持し、本市場における公共サービスが円滑に提供され、施設の利用者が安全かつ快適に利用できるよう、修繕業務を実施する。

ウ　業務の要求水準

(ｱ)　建築施設

①　事業者は施設引渡し日の１ヶ月前までに、維持管理業務期間に亘る長期修繕計画を予防保全に基づき作成し、業務計画書に添付し、都へ提出すること。長期修繕計画には、建築部位・仕上げ材、設備機器等の劣化により修繕が必要と想定される時期を記載する。その他の記載事項については、事前に都と協議すること。

②　事業者は長期修繕計画に基づき、建築部位・仕上げ材、設備機器等の劣化により、修繕が必要と想定される時期において劣化等調査を行った結果、修繕等を必要とする場合、適切な修繕等を行い、都の立会いによる確認をうけること。また、計画外に修繕が必要となった場合にも、速やかに対応すること。

③　修繕を行った場合、事業者は完成図書等に修繕箇所を反映させるとともに、修繕履歴を記録し、都に提出すること。

(ｲ)　外構施設

外構施設の修繕は、前述の保守管理業務と一体となって行うことを基本とし、対象施設ごとに、修繕の頻度、方法（作業量、使用機材、実施体制等）を適切に設定して実施する。

(8)　植栽維持管理業務

ア　業務の対象範囲

本事業で整備した本事業用地内の植栽及び建物屋上緑化等の植栽を対象とする。

イ　業務の内容

本敷地内の植栽及び屋上緑化を適正に維持管理し、施設内の良好な景観及び環境を保持するため、次の業務を行う。

ａ　樹木管理

ｂ　芝生管理

ｃ　花壇管理

ウ　業務の要求水準

(ｱ)　共通事項

ａ　事業者は、作業項目ごとの作業日程を記載した作業計画書を、年度ごとの作業計画書に添付して都へ提出する。

ｂ　作業日ごとに作業日誌を作成し、作業の実施前、実施中、実施後の状況を撮影した写真を貼付け、業務報告書に添付すること。

ｃ　業務に伴って発生する枝木、刈芝等は、一般廃棄物として適正に処理する。

ｄ　薬剤の散布にあたっては、第三者に危害を及ぼす恐れのないよう、十分に注意をもってあたること。また、事前に都へ散布時期、散布範囲、薬剤の種類等を報告する。なお散布は、原則として休業日に実施する。

(ｲ)　樹木管理

ａ　樹木の剪定、刈込、枝打ち

①　樹冠の整正、込みすぎに枯・損枝の発生防止等を目的とし、切詰め、枝抜き等を行う。また、植栽の基本的現状を維持し、かん木の成育に適切となるよう刈り込むもので、樹木の特性等を十分に考慮し、切詰め、中すかし及び枯枝の除去等を行う。

②　枯・損木については、根の上部付近で切断し、撤去すること。また、撤去後、撤去した樹木の場所及び数量を都へ報告すること。

③　剪定、刈込、枝打ちは、樹種、植栽条件により年２回（夏季剪定・冬季剪定）行う。ただし、街路樹等特に修景上あるいは管理上必要な場所以外では、一般にこの回数ほど行う必要はなく、樹種、植栽条件により適宜定めるものとする。

　また、花木の刈込は原則として年２回行う。低木の刈込にあたっては、花芽分化時期を考慮して作業を行う。

ｂ　害虫駆除

①　樹木等に対する害虫の寄生を予防するとともに、寄生する害虫の駆除を図るもので、その予防と駆除に最適な薬剤を散布する。また、摘除した害虫・寄生枝は、その拡散及び蘇生の恐れのないよう処分すること。なお、薬剤の散布にあたっては、農薬関連法規及びメーカー等の定める安全基準等を遵守し、人や水・農産品等に支障及び迷惑を及ぼさないこと。

② 病害虫の予防対策を立案し、早期発見、早期対策に努める。病害虫点検を行った後、適切な時期に薬剤散布を、原則として年２回実施する。

c 除草

① 本作業は、根より掘りおこし、土を払い落とした後、植栽地以外に取り出し、集積の上、放置することなく適切に処分すること。

d 施肥

① 本作業は、樹木等の育成に必要な肥料をその特性に応じて施すもので、適応する肥料を用いるとともに効果のある施肥方法により実施する。

② 施肥は毎年１月から２月までの期間に、原則として１回行う。

e その他

① 夏季の日照りが続いたときには、適宜潅水を行う。

② 支柱付の樹木は、必要に応じて支柱との結束直しを行う。また、支柱が破損している場合は補修を行うこと。

(ｳ) 芝生管理

a 芝刈り及び除草を５月から１０月までの期間に、各２回以上行う。

b その他、エアレーション、目土散布、施肥、薬剤散布を適宜行う。

c 芝が踏圧過多、病害虫により著しく裸地化し、芝の張替えが必要である場合は、都へその旨を報告し張替えを行う。

(ｴ) 花壇管理

季節にあった花を植え、除草、薬剤散布、潅水、施肥など適宜行い、適正に維持管理する。

(ｵ) 屋上緑化及び屋上緑化広場に関する留意事項

a 衛生面での留意事項

屋上緑化及び屋上緑化広場の維持管理については、特に食品を取扱う施設であることに留意し、虫害・鳥害等の発生、土壌や枯れ草などの飛散、雨水の排水性の低下などによる衛生面での問題を未然に防ぐための日常管理を十分に行うこと。

b 適切なメンテナンス

屋上緑化の設置工法や設置場所の状況に合わせて、適切なメンテナンス（剪定、施肥、害虫駆除、灌水量など）を行うこと。

第４　運営業務に関する事項

１　一般的事項

(1)　業務の目的

本運営業務（以下、本章において「本業務」という。）は、原則として供用開始日から事業期間終了までの間、本市場の安全、衛生及び秩序等を維持し、本市場の使用者及び利用者等が安全かつ効率的に業務を遂行できることを目的とする。

ただし、本施設の建設工事完了後、供用開始迄の間に引越し（都及び市場業者）及び仲卸店舗等の内装工事等を実施する。この期間においては、必要最小限の運営業務を含む。

(2)　業務の区分

本業務の区分は、以下のとおりとする。

ア　保安警備業務

イ　施設管理業務

(3)　業務の対象範囲

本業務の対象範囲は、各業務区分の要求水準に記載のない限り、本敷地内の建築施設及び外構施設並びに事業用地内の桟橋を含むものとする。

(4)　業務期間

本業務の開始日は、当該施設の引渡し日とし、終了日は本事業契約終了の日とする。

(5)　業務の基本方針

本業務の実施にあたっては、以下の方針に基づき業務を遂行すること。

ア　法令等の遵守

関係法令及び関連条例等を遵守し、本業務を円滑に遂行する。

イ　環境負荷の低減

環境負荷の低減に関する関係法令を遵守し、省エネルギー、省資源を考慮した適切な運営業務を行い、地球環境の保全及び環境負荷の低減を図る。

ウ　効率的、経済的な運営管理

安全性、機能性、経済性を考慮し、効率的で経済的効果のある運営管理に努める。

エ　非常時における管理体制

火災及び風水害その他事故が発生した時に、迅速に対応できる管理体制を整備し、

必要な関係先に通報連絡するとともに、被害の拡大防止に努め、本施設の利用者等の安全を確保する。

オ　ディーゼル車規制の遵守

本業務の履行にあたって自動車を使用し、又は使用させる場合は、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」（平成 12 年東京都条例第 215 号）に規定する、ディーゼル車規制に適合する自動車とすること。なお、適合の確認のために、当該自動車の自動

車検査証（車検証）、粒子状物質減少装置証明書等の提示又は写しの提出を求められた場合には、速やかに提示又は提出すること。

(6)　業務サービス提供時間

事業者は、各業務区分の要求水準に記載がないかぎり、本市場の業務に支障がないように、事前に都と協議を行い、業務ごとに業務サービス提供時間帯を設定する。

(7)　業務実施体制

事業者は、本業務全体を総括する総括責任者及び各業務区分における業務責任者を定め、業務開始前に都へ届け出ること。総括責任者及び業務責任者を変更する場合も都へ届け出ること。

総括責任者及び業務責任者は、業務履行の管理・運営に必要な知識、技能、資格及び経験を有する者で、本業務を行う者を適切に指導監督するとともに、都との連絡を密にし、適正な業務の履行に努めるものとする。

また、本業務を行う者は、その内容に応じ、必要な知識及び技能を有するものとし、法令等により資格が定められている場合は、当該資格を有しているものとする。

事業者は、本業務の一部又は全部を、あらかじめ都の承諾を得て、第三者に委託することができる。

(8)　業務計画書及び作業計画書

事業者は、本業務の開始に先立ち、都と協議の上、事業期間に亘る業務計画書を都に提出し、都の確認を得ること。業務計画書には、次の事項を記載する。

・業務管理体制
・業務内容
・実施工程計画
・業務を行う者の資格を証明する資料
・その他必要な事項

また、毎事業年度の開始前に、当該事業年度の作業計画書を都に提出し、確認を得ること。作業計画書には、次の事項を記載する。

・業務区分別の作業内容、作業手順、作業範囲
・業務区分別の業務責任者名
・業務を行う者の氏名
・安全管理等

業務計画書及び作業計画書に記載した内容を変更する場合は、変更内容をあらかじめ都へ通知し、確認を得ること。

(9)　業務報告書

事業者は、業務の実施状況等などの記録をまとめた業務報告書を作成し、月次業務報告書を毎月都へ提出すること。また、年度総括書としての年次業務報告書を都へ提出すること。なお、業務報告書に記載する内容については、あらかじめ都と協議の上決定する。

(10)　非常時・災害時の対応

事業者は、事故及び災害時に備え、緊急時の対応、防犯対策及び防災対策についての「非常時・災害時対応マニュアル」を作成し、業務従事者全員に周知徹底させること。また、事業者は、都と調整の上、防災計画に基づき、都が実施する防災・避難訓練を都の指示に基づき実施すること。

(11)　損害賠償

事業者の故意又は過失により、都又は第三者に対して、人身、施設及び財産に損害を与えたときは、全て事業者が賠償の責任を負うものとする。なお、守秘義務に違反し、損害を生じた場合にも同様とする。

(12)　業務に必要な用具等

本業務の実施に必要な機械器具等の資機材及び消耗品等は、全て事業者の負担とする。

2　業務の要求水準

(1)　保安警備業務

ア　業務の対象範囲

別に記載がある場合を除き、本市場敷地内、桟橋、水際緑地及び防潮護岸を対象とする。原則として千客万来施設や市場業者等が所有している部分は対象外とするが、緊急時はこの限りではない。

イ　業務の内容

本市場における秩序及び衛生の保持、安全の確保並びに火災及び盗難の予防を図り、もって市場業務の円滑な遂行に資するため、次の業務を行う。

ａ　入出管理
ｂ　秩序・衛生の保持、安全の確保
ｃ　各種届出等の取扱い
ｄ　交通整理等
ｅ　防災センター業務

ウ　業務の要求水準

(ｱ)　共通事項

ａ　資格等

本業務を遂行する者は、警備業法（昭和 47 年法律第 117 号)第４条に基づく認定を受けていること。また、本業務内容である守衛、交通整理、火災報知器監視及び不審者監視等の業務経験があること。

また、業務を行う者は、法による教育を受けた者で、次のとおりとする。

・隊長級は、警備業法第 11 条の３第２項に基づく警備員指導教育責任者証の交付

を受けた者（施設警備業務、交通誘導警備業務の両方又はいずれか一つに関する資格とする。）

・その他警備員は、原則として、警備員の経験年数（警備業法第２条第１項第１号、同２号及び同４号に規定する業務の経験をいう。）を１年以上有している者

・防災センター従事者は、東京都火災予防条例（昭和 37 年東京都条例第 65 号）第 62 条の４に基づく「自衛消防技術試験」に合格した者で、かつ消防総監が定める防災センター要員講習修了証を有する者を複数名以上配置すること。

b　服装・服務等

・警備員は、保安警備業務の従事者として明確に識別できる制服、制帽、名札等を着用すること。

・来場者、場内業者、電話等への応対は、親切、丁寧に行うこと。

・常に緊急時の備えを万全にすること。

・連絡体制の確保・充実に努めること。

c　警備員名簿の提出等

・事業者は、本業務に従事する警備員の資格要件を証明し、都の確認を得るとともに、業務従事者名簿を作成し、都へ提出すること。

・警備員を変更する場合は、事前に名簿を提出し、都の確認を得ること。

d　守秘義務

・事業者及び本業務従事者は、本業務を遂行するにあたり、また本業務終了後においても、個人情報等の業務上知り得た秘密を漏洩してはならない。従業員においては、その退職後も同様とする。

e　警備員詰所

・警備員詰所の施設使用料については無償とする。

・詰所には業務日誌のほか業務に必要な書類を備えること。

f　業務報告

・警備員は、業務に関する報告を都に毎日行うこと。

・報告は、警備及び取締り状況、防災センター管理状況、その他必要事項を記入した業務日誌により行うこと。

・警備員は上記の日誌とともに事故等の記録、苦情・要望等の受付など業務上取り扱った事項に関する書類を作成し、都へ提出すること。

g　警備時間

・１年 365 日 24 時間とする。ただし、市場休業日は次のとおり一部の出入口を閉鎖するため、出入口における業務については、これに前提とした体制により行うこ

と。

市場休業日に閉鎖する出入口の数	５街区	２箇所
	６街区	１箇所
	７街区	２箇所
閉鎖時間	市場休業日前日の 15 時から休業日当日の正午まで。 ただし、市場休業日が連続する場合は、休業日初日の前日の 15 時から休業日最終日の正午まで	

(ｲ) 入出管理

警備員は、場内業者及び来場者に対して親切、丁寧に応対し次の業務を行う。

・荷の搬入及び搬出車両の入退場については、車両誘導・駐車場管理システムに則して行うこと。

・緊急車両や視察・工事等の車両の入場がある場合は、誘導、動線・駐車スペースの確保など適宜必要な措置をとること。

・場内の扉及び室の鍵の管理を行うこと。

・危険物を持ち込もうとする者、他に迷惑をかける恐れのある者、物品を場外に搬出しようとする不審者など入退場に関して異常等が認められる場合は、用件等の聞き取り、訪問先の確認、注意、当該行為の制止、入場制限など適切な措置をとること。

・その他来場者への応対、場内地理案内等出入口で必要な業務を行うこと。

(ｳ) 秩序・衛生の保持、安全の確保

警備員は、場内の秩序及び衛生を保持し、または安全を確保するため、次の業務を行う。

・警備員は、所定時及び随時に場内を巡回し、異常があるとき又は改善を要すると認められるときは、必要な措置を講じること。

・暴風雨等警戒発令中その他必要がある場合は、適宜、巡回の回数を増やし、警戒を厳重にすること。

・事件、事故、火災など緊急事態が発生した場合は、現場に急行するとともに、初期消火等被害拡大の防止、現場の保全、記録等的確な初動対応を行うこと。また警察、消防等関係機関へ速やかに通報し、適切な処置を行うこと。

・施設・設備等の破損・不具合がある場合は、必要に応じて維持管理業務と連携して適切な処置を行うこと。また、事故による破損の場合は、必要な確認、記録等を行うこと。

・不適正な行為または不適正な施設使用がある場合は、これを注意、制止するとともに、必要な調査、再発防止等に努めること。

・その他障害物・放置物の整理・移動、不法投棄の取締り、発泡スチロール容器等可燃物の適正管理など秩序・衛生の保持、安全確保のため必要な業務を行うこと。

(ｴ)　各種届出等の取扱い

紛失・遺失物拾得・盗難等の届出があった場合は、届出者立会いのもと、届出書を作成するとともに、適正に処置すること。

(ｵ)　交通整理

・場内に出入する車両の交通整理を行うこと。
・場内通路における動線を確保すること。
・歩行者の安全を確保すること。
・無登録車両の取締りを行うこと。
・出入口付近の場外周辺道路での車両待機・荷の積降し、売場棟施設外、所定のエリア外での荷の積降し、ターレット式構内運搬自動車やフォークリフトの走行可能エリア外での走行、アイドリングストップの不履行、所定の場所以外での車両の駐車等不適正な行為がある場合は、これを注意、制止すること。
・指導に従わない場合は、車両番号、登録証番号を記録し、都へ報告すること。

(ｶ)　防災センター業務

警備員は防災センターにおいて、常時市場内を監守するとともに下記の設備等を監視し、異常警報があった場合は速やかに現場を確認し、必要な措置をとること。また、火災予防条例第 55 条の２の２により、防火対象物の消防設備等の作動表示装置及び制御装置等を防災センターにおいて、集中して設備機器の監視・操作等の管理を行わなければならない。なお、本業務は市場業者等が所有する部分も業務対象となる。

・総合操作盤の監視
・屋内消火栓及び屋外消火栓設備の監視
・スプリンクラー等消火設備の監視・操作
・自動火災報知設備の監視・操作
・ガス漏れ火災警報設備の監視・操作

(ｷ)　その他業務

・市場業者の団体等が委託する警備会社と必要な連携を維持すること。
・防火訓練等場内で催される防犯・防火等の取組みに参加、協力すること。
・必要に応じ場内放送による周知・連絡を行うこと。

(2)　施設管理業務

ア　業務の内容

本市場における施設の管理運営に関して、市場業務の円滑な遂行に資するため、事業者は次の業務を行う。

ａ　見学者対応業務

ｂ　自動車登録補助業務

ｃ　検針業務

ｄ　運営補助業務

なお、本業務には、開場準備として供用開始前に行うものもある。

イ　業務の要求水準

(ｱ)　見学者対応業務

・本市場の見学を希望する者がある場合、これを受付し、所定の様式に整理したうえで都へ報告すること。

・見学希望者への連絡調整、見学当日の概要説明、誘導等を行うこと。

・誘導に当たっては見学者の安全、市場業務への影響、衛生の保持等に配慮すること。なお、見学は早朝の時間帯に行う場合がある。

(ｲ)　自動車登録補助業務

・本市場内で使用する自動車の登録業務について、申請を受付けるとともに、都の指示に基づき自動車登録証の作成、配布を行うこと。また、自動車登録台帳を整備すること。

・自動車登録にあわせ、車両誘導・駐車場管理システムに即したICタグ、ICカード等を用いた登録補助証を作成、配布するとともに、必要な時期にデータの書き換え等更新に必要な事務を行うこと。

(ｳ)　検針業務

・電気及び上水について、毎月１回一定の時期にメーターの検針を行い、検針データを収集すること。

・検針データはメーターごとの当月の使用量を所定の電子データの形式で都の担当者に定期的に提出するとともに、必要なチェックを行うこと。

(ｴ)　運営補助業務

・都が行う本施設の使用指定及び使用許可の状況について、管理台帳を作成し、保管するとともに、都の要請に応じて提示すること。また毎月１回所定の電子データの形式で都の担当者に定期的に提出するとともに、必要なチェックを行うこと。

・事故による施設等の破損がある場合は、保安警備業務との連携を図るとともに、原因者等との必要な連絡調整を行うこと。

・本市場の取材を希望する者がある場合、これを受付し、所定の様式に整理したうえで都へ報告するとともに、都の指示に基づき取材希望者への連絡等を行うこと。

・都の指示に基づき、本施設の使用者等への連絡、文書等の配布などを行うこと。

【別紙リスト】

別紙番号	別紙タイトル
別紙 1	建物内概略物流フロー及び物量表
別紙 2	市場開場日及び休業日カレンダー
別紙 3	事業用地位置図
別紙 4	施設全体配置図
別紙 5	業務分担表
別紙 6	地盤関係資料
別紙 7	既存地中構造物
別紙 8	護岸標準図
別紙 9	道路整備状況
別紙 10	インフラ敷設状況図
別紙 11	設計業務着手前、着手後及び完了時の提出書類リスト
別紙 12	設計図書リスト
別紙 13	廃棄物種別の想定排出量
別紙 14	整備区分表
別紙 15	建築各室諸元表
別紙 16	電気設備各室諸元表
別紙 17	機械設備各室諸元表
別紙 18	各室空調温湿度設定表
別紙 19	電力検針点数一覧表
別紙 20	中央監視制御機能表
別紙 21	中央監視点一覧表(機械設備)
別紙 22	情報システム関係資料
別紙 23	工事着手前の提出書類リスト
別紙 24	建設工事期間中の提出書類リスト
別紙 25	施設引渡時の提出書類リスト
別紙 26	基本設計相当（平面図）
別紙 27	基本設計相当（外構）